

2025

IMPACT

RAPORT

30 septembrie 2025

www.impactsa.ro

CUPRINS

MISIUNEA IMPACT	4
GRUPUL IMPACT PE SCURT	5
PORTOFOLIU DE PROIECTE	7
POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE	29
PERFORMANȚA GRUPULUI ÎN PERIOADA RAPORTATĂ	32
VENITURI PE SEGMENTE	41
REZULTATE FINANCIARE LA 30 SEPTEMBRIE 2025	45
COMPARAȚIE T3 REALIZAT 2025 VS. T3 BUGETAT 2025 ȘI 12 LUNI 2025	52
LITIGII RELEVANTE	54
INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI	56
CONCLUZII	57
ACȚIUNI PENTRU ÎMBUNĂȚĂȚIREA PERFORMANȚEI	57
RELAȚIA CU BVB ȘI INVESTITORII	58
DECLARAȚIA CONDUCERII	59

TELECONFERINȚĂ REZULTATE T3 2025

20 noiembrie 2025
12:00 PM

În data de **20 noiembrie 2025, începând cu ora 12:00 (ora României)** va invităm să participați la teleconferința de prezentare a rezultatelor financiare și operaționale ale Grupului Impact, din primele nouă luni ale anului 2025.



Sebastian Câmpeanu
CEO



Claudiu Bistriceanu
CFO

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



MISIUNEA IMPACT / CINE SUNTEM?

O companie inovatoare cu **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:

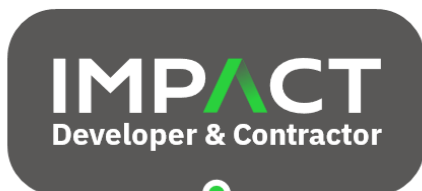
- > **INTEGRITATE.** Promitem să respectăm întotdeauna legea, să luăm cele mai bune decizii și să facem ce e mai bine pentru clienții noștri, compania noastră, partenerii noștri și echipa noastră, cu succes pentru toate părțile implicate.
- > **TRANSPARENȚĂ.** Acordăm o atenție deosebită transparenței 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**

DEZVOLTARE



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.

PROIECTARE ȘI AUTORIZARE



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.

ANTREPRENOR GENERAL



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.

ADMINISTRARE PROPRIETĂȚI



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

INTERMEDIERE FINANCIARĂ



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 30 Septembrie 2025, **LUXURIA Residence** reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

630 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 30.09.2025	624
STOC LA 30.09.2025	6
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	-
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	-
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	6
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	1.030





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

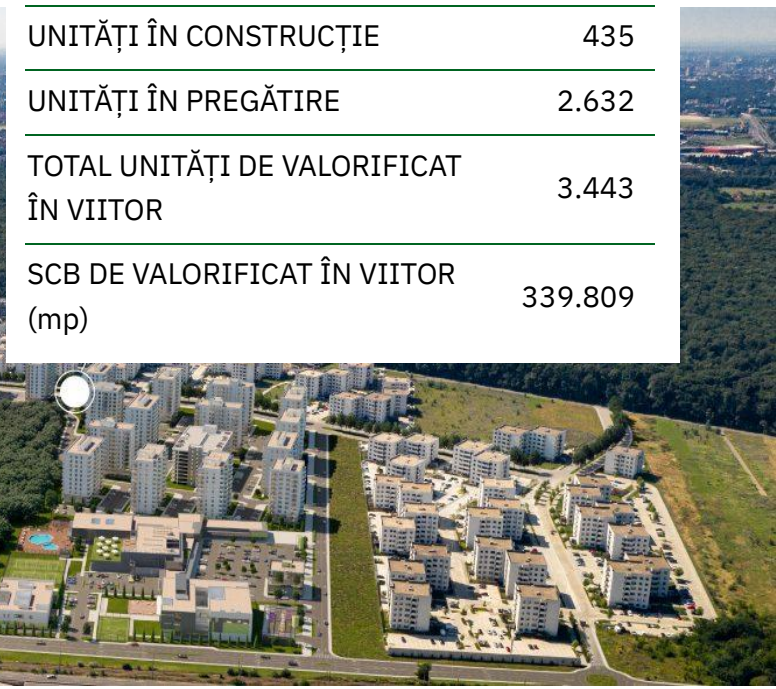
grădiniță de stat, biserică, creșă, infrastructură și noi căi de acces.

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 30.09.2025	3.042
STOC LA 30.09.2025	376
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	435
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.632
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	3.443
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	339.809





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 Q3, 2025, din cele 1.167 de unități cu autorizație de construire, 732 erau finalizate, 250 erau în construcție, iar restul de 185 de unități sunt în plan să înceapă construcția în 2026.

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
P L A Z A

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 peste 97% 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 30.09.2025	-
STOC LA 30.09.2025	-
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 30.09.2025	-
STOC LA 30.09.2025	-
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

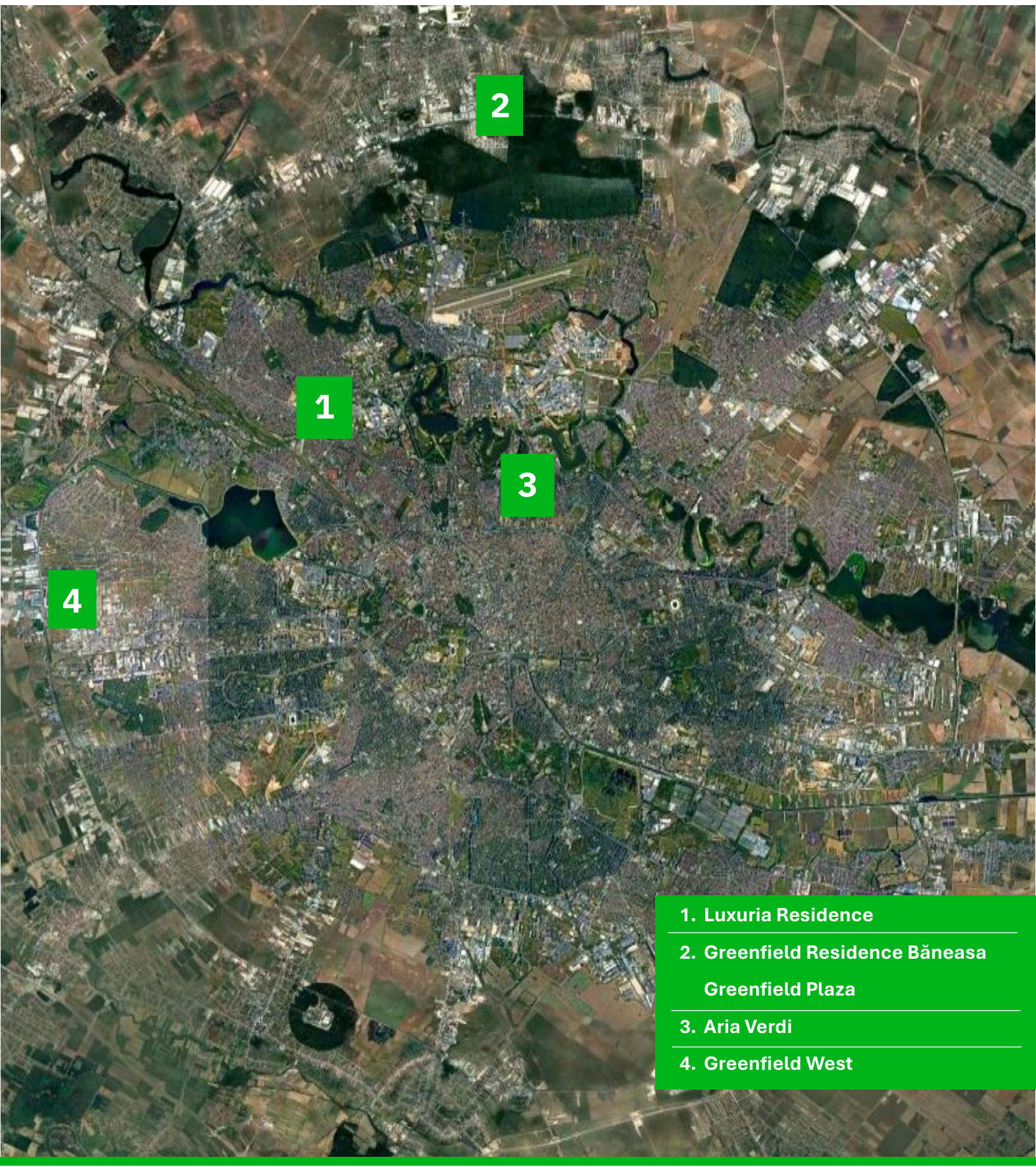
- **Locuri de joacă pentru copii**
- **Locuri de joacă pentru animale de companie**
- **Spații pentru fitness în aer liber**
- **Teren de sport multifuncțional**
- **Peste 4.000 mp spații comerciale**
- **Peste 5.300 de locuri de parcare** supraterane exterioare, supraterane interioare și subterane

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



DEZVOLTĂRI IMPACT ÎN BUCUREȘTI



1. Luxuria Residence

2. Greenfield Residence Băneasa
Greenfield Plaza

3. Aria Verdi

4. Greenfield West



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 157 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 30.09.2025	157
STOC LA 30.09.2025	52
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	134
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	428
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	614
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	55.556

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.

Urmează Autorizația de construire pentru alte 428 de unități ce vor fi finalizate 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 30.09.2025	-
STOC LA 30.09.2025	-
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

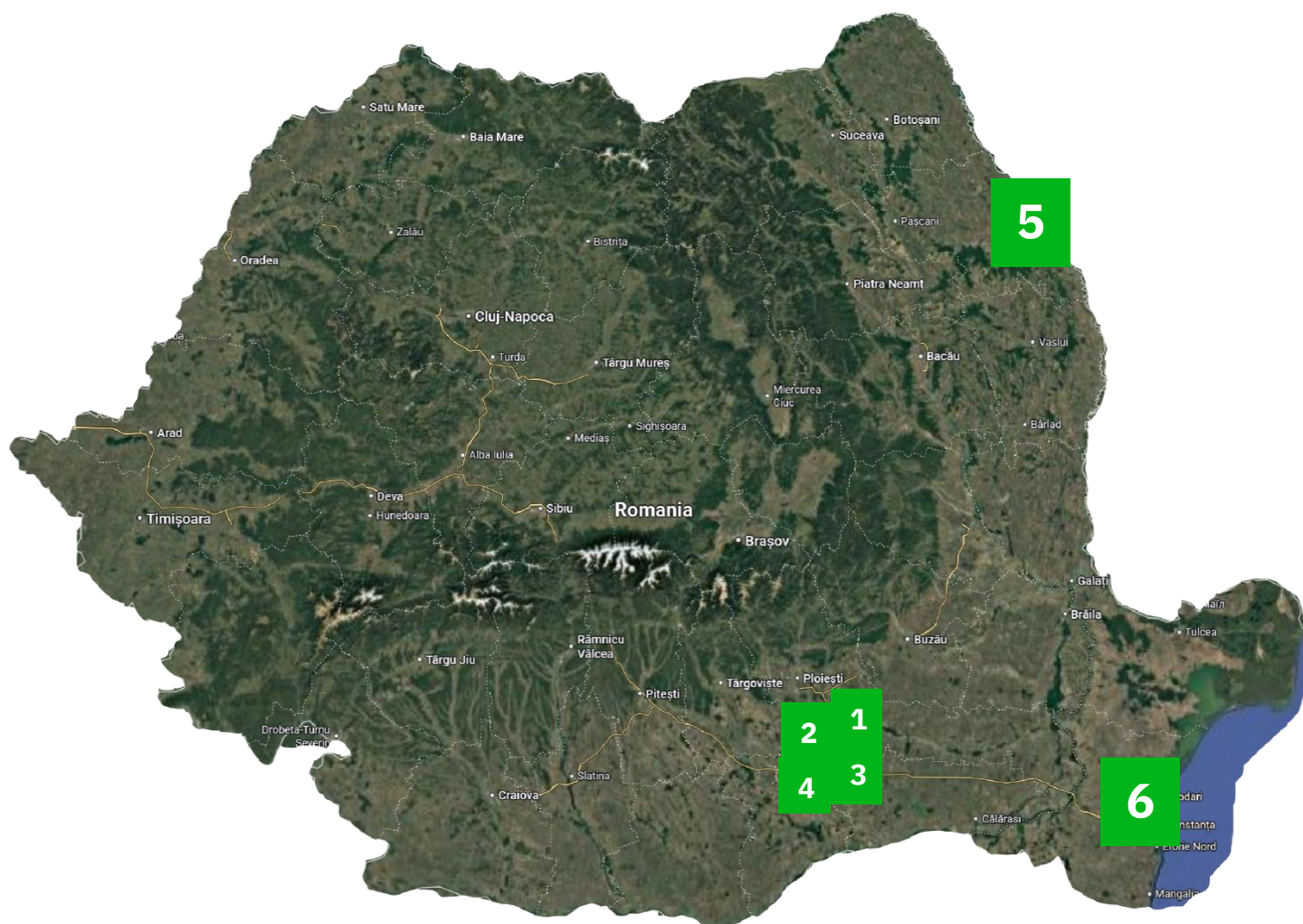
Grădiniță privată – 945 mp

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 30 SEPTEMBRIE 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	482	0%	482	-	-
Greenfield Băneasa						
Greenfield Băneasa (UTR3 – F4)	7.717	2.469	1%	1.279	185	25.366
Greenfield Băneasa (UTR3 – F5)	11.082	3.546	2%	1.836	250	27.525
Greenfield Băneasa (UTR4)	32.273	10.005	6%	5.347	550	85.152
Greenfield Băneasa (UTR7)	28.079	8.003	4%	8.003	676	135.280
Greenfield Băneasa (UTR8)	44.792	12.766	7%	12.766	436	86.182
Greenfield Băneasa (UTR10)	67.248	19.166	11%	19.166	894	152.454
Parc fotovoltaic	7.447	1.873	1%	1.873	-	-
Alte proiecte viitoare in proiectare	17.950	4.567	3%	4.567	76	16.393
Alte proiecte viitoare	27.173	6.929	4%	6.929	-	-
Total Greenfield Băneasa teren proiecte	243.761	69.323	39%	61.765	3.067	528.351
Greenfield Băneasa - Infrastructură	113.177	13.068	7%	10.351	-	-
Total teren Greenfield Băneasa	356.939	82.391	46%	72.116	3.067	528.351
Aria Verdi						
Teren	25.424	38.136	21%	38.136	865	431.045
Greenfield West						
Teren	258.895	36.245	20%	36.245	4.202	693.416
Total teren în București pentru proiecte	528.080	143.705	80%	136.146	8.134	1.652.812
Total teren în București de infrastructură	114.387	13.549	8%	10.833	-	-
Total terenuri București	642.468	157.254	88%	146.979	8.134	1.652.812

Continuare tabel



BOREAL Plus						
Boreal Plus - Phase 2	7.816	2.188	1%	358	134	17.595
Boreal Plus - Phase 3	18.552	4.638	3%	817	428	61.543
Grădiniță	1.990	557	0%	90	-	-
Locuri de parcare	789	10	0%	11	-	-
Boreal Plus vile - Infrastructură	2.866	126	0%	272	-	-
Total teren Constanța	32.013	7.520	4%	1.547	562	79.138
Iași						
Teren	50.263	12.817	7%	7.414	1.062	183.922
Unipoluri	8.264	86	0%	86	-	-
Voluntari - Infrastructură proiecte anterioare	8.617	268	0%	45	-	-
Oradea	-	-	-	-	-	-
Proiecte viitoare	24.460	734	0%	734	-	-
Infrastructură proiecte anterioare	3.390	42	0%	-	-	-
Total teren Oradea	27.850	776	0%	734	-	-
Neptun	37.562	939	1%	939	-	-
Total Infrastructură	129.260	13.986	8%	11.060	-	-
Terenuri proiecte total	677.777	165.675	92%	146.594	9.758	1.915.873
Total terenuri	807.037	179.660	100%	157.655	9.758	1.915.873

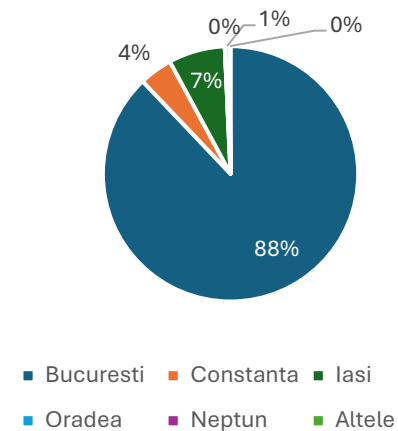
*VDB - pentru proiectele cu autorizație de construire în vigoare, Valoarea Brută de Dezvoltare reprezintă valoarea finală convenită de Management, în timp ce pentru proiectele în curs de dezvoltare, valoarea se bazează pe concepte preliminare și poate suferi modificări.



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	642.468	157.254	88%	146.979	8.134	1.652.812
Constanța	32.013	7.520	4%	1.547	562	79.138
Iași	50.263	12.817	7%	7.414	1.062	183.922
Oradea	27.850	776	0%	734	-	-
Neptun	45.826	1.025	1%	1.025	-	-
Altele	8.617	268	0%	45	-	-
Total	807.037	179.660	100%	157.655	9.758	1.915.873

Activ la valoare de piață la nivel de oraș





BILANȚ ȘI PERSPECTIVE LA 30 SEPTEMBRIE 2025

Grupul deține un portofoliu de terenuri de

807.037 metri pătrați,

la o valoare contabilă totală de

157,7 mil euro

și o valoare de piață de

179,7 mil euro.

Pentru **224.380 metri pătrați**, Grupul deține autorizație de construire pentru a dezvolta proiecte în valoare totală de **733 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 30 septembrie 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 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 firmă-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 firma-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 (T3 2025)

OPERAȚIONAL ȘI FINANCIAR

Activ net IFRS

202,2 mil euro

Valoare justă activ net

260 mil euro

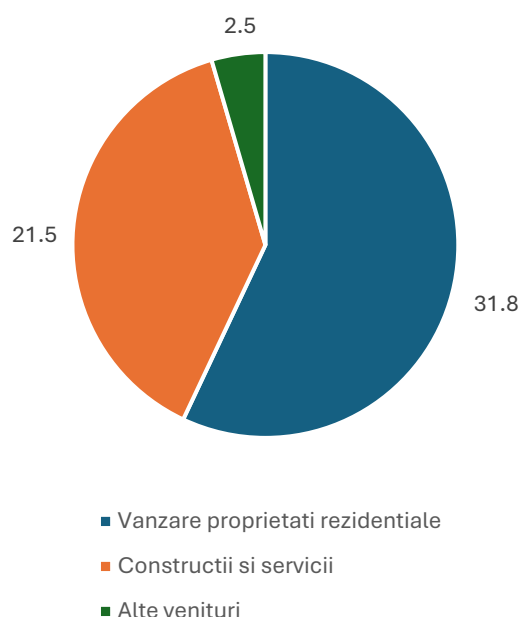
Venituri

55,8 mil euro

Profit Brut

14,2 mil euro

Surse de venit, mil euro



În T3 2025 au fost vândute 227 de unități cu o suprafață de 18.386 mp, la o valoare de 31,5 mil euro.



Proiecte	Unități finalizate	Unități vândute la 30.09.2025	Stoc la 30.09.2025	Unități în construcție	Unități în pregătire	Total unități de valorificat în viitor	SCB de valorificat în viitor (mp)
Luxuria	630	624	6	-	-	6	1.030
Greenfield Băneasa	3.418	3.042	376	435	2.632	3.443	339.809
Aria Verdi	-	-	-	-	865	865	150.180
Greenfield West	-	-	-	-	4.202	4.202	415.666
Boreal Plus	209	157	52	134	428	614	55.556
Greenfield Copou	-	-	-	-	1.062	1.062	97.408
Total	4.257	3.823	434	569	9.189	10.192	1.059.649

Faze finalizate pe proiecte la 30 septembrie 2025

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile	Valoare unități disponibile
	unități	unități	%	unități	mii euro
Luxuria Residence	630	625	99%	5	4.151
Greenfield Băneasa - Teilor	732	381	52%	352	52.136
Boreal Plus	209	159	76%	50	6.525
Boreal Plus (Vile)	18	18	100%	-	-
Total	1.589	1.183	74%	407	62.813

La 30 septembrie 2025, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 74% (atât vânzări cât și pre-vânzări).

Managementul estimează și valorificarea unităților rămase disponibile în proiectul LUXURIA Residence, până la finalul anului 2025.

Valoarea totală a unităților disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ **63 mil euro**.



Indicator	9 luni 2025	9 luni 2024	% evoluție
Unități rezidențiale vândute	227	90	152%
Suprafața vândută (mp)	18.386	8.597	114%
Venituri totale consolidate (mii euro)	55.824	27.720	104%
Profit brut (mii euro)	14.153	7.384	96%
Marjă brută %	25%	27%	(1%)
Profit net (mii euro)	11.397	(4,600)	n/a
Marja profit net %	20%	(17%)	n/a

Indicator	30 sept 2025	31 decembrie 2024	% evoluție
Sold datorii financiare (mii euro)	37.675	63.754	-41%
Grad de îndatorare	14%	22%	-8%
Activ net contabil (mii euro)	202.247	194.012	6%
Activ net la valoare de piață (mii euro)	259.838	262.609	-1%

În primele 9 luni din 2025, au continuat livrările de unități în GREENFIELD Băneasa, astfel Grupul a vândut **227 de unități** cu suprafață totală de 18.386 mp, în valoare totală de aproximativ 55.824 mii euro, și un profit brut de 14.153 mii euro, în comparație cu 90 de unități cu o suprafață de 8.597 mp și o valoare de 27.720 mii euro cu un profit brut de 7.384 mii euro în primele 9 luni din 2024.

- Valoarea activului net la 30 septembrie 2025, este de 202.247 mii euro, față de 194.012 mii euro la 31 decembrie 2024.
- Gradul de îndatorare** al Grupului IMPACT a păstrat trendul descendent, scăzând la **14%** la 30 septembrie 2025, de la 22% la 31 decembrie 2024, în linie cu scăderea soldului creditelor cu 26.079 mii euro.
- Datoria totală** a companiei se compune în principal din credite bancare în valoare de 22.064 mii euro și obligațiuni în valoare de 15.542 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: George-Toma Mucibabici – Președinte CA, Dan-Octavian Voiculescu, Daniel Pandele, Sorin Apostol și Radu-Dumitru Stănescu.
- 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 Extraordnare a Acționarilor numărul 2, din 29 aprilie 2025.



VÂNZĂRI (unități, mp, valori)





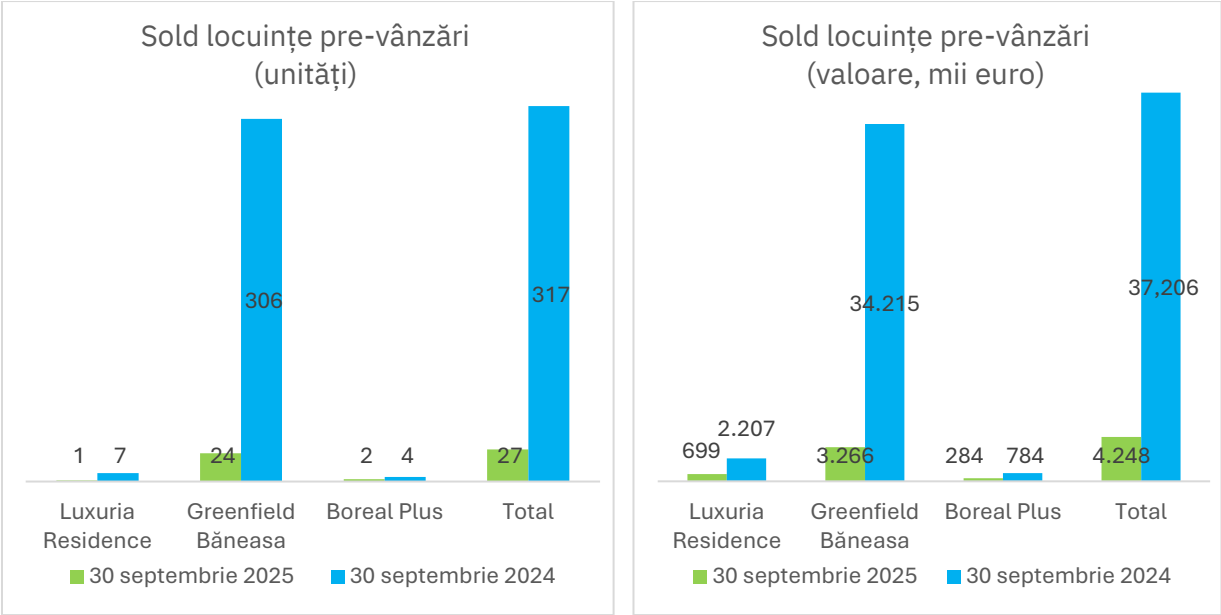
În primele 9 luni din 2025, vânzările de proprietăți rezidențiale au avut o **evoluție pozitivă, față de aceeași perioadă a anului precedent**. Această evoluție semnificativă se datorează livrării a 732 de unități rezidențiale din Etapa 4 de dezvoltare din cartierul GREENFIELD Băneasa, a căror vânzare continuă pe parcursul anului 2025.

Astfel, în primele 9 luni din 2025 au fost vândute:

- **GREENFIELD Băneasa** – 155 unități rezidențiale comparativ cu 0 unități în aceeași perioadă din 2024, cu o valoare totală de **18,6 mil euro**.
- **LUXURIA Residence** – 33 de unități rezidențiale cu o valoare de **8,3 mil euro**, comparativ cu 48 de unități cu o valoare de 9,9 mil euro, în aceeași perioadă a anului precedent. Proiectul Luxuria Residence este vândut în proporție de 99% la 30 septembrie 2025.
- **BOREAL Plus Constanța** – 36 de unități rezidențiale în valoare **3,8 mil euro** comparativ cu 37 de unități rezidențiale cu o valoare de 4,2 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 30 SEPTEMBRIE 2025 (unități, valoare)



	unități	unități	valoare, mii euro	valoare, mii euro
Proiect	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Luxuria Residence	1	7	699	2.207
Greenfield Băneasa	24	306	3.266	34.215
Boreal Plus	2	4	284	784
Total	27	317	4.248	37.206



La 30 septembrie 2025, IMPACT avea un total de 27 de unități pre-vândute, cu o valoare a pachetelor de **4,2 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 30 septembrie 2024, stocul de apartamente pre-vândute era semnificativ mai mare, 317 de unități, cu o valoare a pachetelor de 37,2 mil euro, datorită faptului că cele 732 de apartamente din GREENFIELD Băneasa puse în vânzare în T4, 2024 nu erau încă recepționate.

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	208.515
Aria Verdi - Faza 2	464	70.774	222.230
Total Aria Verdi	865	150.181	430.745
Greenfield West	2.314	284.559	386.748
Total București	6.246	743.192	1.346.343
Boreal Plus Constanța			
Boreal Plus - Faza 2	134	12.099	17.595
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	48.694
Iași Copou-Faza 2.2	343	30.983	60.682
Total Greenfield Copou Iași	1.062	97.408	183.922
Total general	7.870	892.204	1.609.690

****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 30 septembrie 2025, Grupul are autorizație de construire pentru un total de 2.828 de unități rezidențiale, încadrate într-o suprafață construită totală de 341.517 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 733 mil euro.

La 30 septembrie 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		
	30 sep. 2025	31 dec. 2024	Var %	30 sep. 2025	31 dec. 2024	Var %	30 sep. 2025	31 dec. 2024	Var %	30 sep. 2025	31 dec. 2024	Var %	30 sep. 2025	31 dec. 2024	Var %
Total Active	268.402	269.525	0%	9.893	12.929	(23%)	37.356	24.619	52%	9.522	942	911%	325.173	308.015	6%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	61.172	23.506	160%	971	463	110%	-	-	0%	130	86	52%	62.274	24.054	159%
Active consolidate	207.230	246.019	(16%)	8.922	12.466	(28%)	37.356	24.619	52%	9.392	856	997%	262.900	283.960	(7%)
%din total	79%	87%		3%	4%		14%	8%		4%	0%		100%	100%	
Total datorii	65.685	97.121	(32%)	(411)	7.855	(105%)	-	-	0%	(58)	885	(107%)	65.215	105.861	(38%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	13.323	15.320	(13%)	(9.118)	181	n.a.	-	-	0%	358	410	(13%)	4.563	15.911	(71%)
Datorii consolidate	52.362	81.801	(36%)	8.707	7.674	13%	-	-	0%	(416)	475	(188%)	60.652	89.950	(33%)
%din total	86%	91%		14%	9%		0%	0%		(1%)	0%		100%	100%	
Active nete	165.361	172.404	(4%)	10.304	5.073	103%	37.356	24.619	52%	9.580	57	n.a.	259.958	202.153	29%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	47.849	8.185	485%	10.089	281	n.a.	-	-		(228)	(324)	(30%)	57.711	8.142	609%
Active nete consolidate	154.868	164.219	(6%)	216	4.792	(95%)	37.356	24.619	52%	9.808	381	2.474%	202.247	194.011	4%
%din total	77%	85%		0%	2%		18%	12%		5%	1%		100%	100%	



VENITURI PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	30 sep. 2025	30 sep. 2024	Var %	30 sep. 2025	30 sep. 2024	Var %	30 sep. 2025	30 sep. 2024	Var %	30 sep. 2025	30 sep. 2024	Var %	30 sep. 2025	30 sep. 2024	Var %
Venituri	31.011	14.743	113%	23.133	9.952	135%	813	832	(4%)	4.572	3.397	36%	59.529	28.923	106%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	0%	1.650	32	n.a.	-	-	0%	2.055	1.171	77%	3.705	1.203	208%
Venituri consolidate	31.011	14.743	113%	21.482	9.920	119%	813	832	(4%)	2.517	2.226	14%	55.824	27.720	101%
%din total	56%	53%		38%	36%		1%	3%		5%	8%		100%	100%	
Profit/(pierdere), înainte de impozitare	17.340	(13.794)	(227%)	747	(404)	(287%)	813	832	(1%)	3.259	1.698	94%	22.159	(11.668)	(290%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	8.810	7.889	13%	103	(30)	100%	-	-	0%	(50)	(441)	(88%)	8.863	7.419	19%
Profit/(pierdere), înainte de impozitare consolidat	8.530	(5,905)	0%	644	(434)	(250%)	813	832	(1%)	3.309	2.139	56%	13.297	(3.367)	(499%)
%din total	64%	175%		5%	13%		6%	(25%)		25%	(64%)		100%	100%	



Alte venituri la nivel consolidat, defalcate	9l 2025 - mii euro	9l 2024 - mii euro
Venituri din activitatea de Wellness în Greenfield	828	762
Venituri din servicii de brokeraj	100	29
Venituri din utilități	740	572
Total	1.668	1.363

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

Activele consolidate nete ale Grupului la 30 septembrie 2025, sunt în valoare de 202.247 mii euro reprezentând o ușoară creștere, de 4%, față de 31 decembrie 2024.

Un procent de 77% din totalul activelor 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 31.011 mii euro în venituri (reprezentând 56% din veniturile totale din perioadă) în primele 9 luni ale anului 2025 și 14.743 mii euro (reprezentând 53% din veniturile totale din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2024.

În primele 9 luni din 2025, din veniturile totale generate de dezvoltarea imobiliară, 8.530 mii euro au fost convertite în profit net în 2025 (64% din profitul total). În primele 9 luni ale anului 2024, activitatea imobiliară a generat o pierdere netă de 5,905 mii euro, din cauza stocurilor reduse disponibile pentru vânzare.

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

Serviciile de construcții către terți, efectuate de RCTI, se estimează la **30 mil euro** anual. RCTI are în derulare pe perioada 2024-2026 un total de 6 contracte în valoare totală de **64,2 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 ultimul trimestru din 2025, precum și 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 23 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 18% din totalul activelor nete consolidate, generând 0,8 mil euro în primele 9 luni din 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 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 / 30 septembrie 2025

Contul de profit și pierdere

	Consolidat – mii euro			Individual – mii euro		
mii euro	9l 2025	9l 2024	Var %	9l 2025	9l 2024	Var %
Venituri	55.824	27.720	101%	25.125	6.338	296%
Profit brut	14.153	7.384	92%	7.663	2.367	224%
Marja brută %	25%	27%		30%	37%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	2.747	(5.514)	n/a	2.163	(4.183)	(152%)
% din venituri	5%	(20%)		9%	(66%)	
EBITDA	17.745	1.870	849%	-	-	n/a
<i>Marja EBITDA %</i>	<i>32%</i>	<i>7%</i>		<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	
EBIT	16.901	1.870	804%	-	-	n/a
<i>Marja EBIT %</i>	<i>30%</i>	<i>9%</i>		<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	
Rezultatul financiar*	(3.604)	(5.237)	31%	5.298	3.290	61%
Rezultat net	11.397	(4.600)	(348%)	14.427	1.474	879%
Marja rezultatului net	20%	(17%)		57%	23%	

*Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 8.388 mii euro la 30 septembrie 2025 și 7.854 la 30 septembrie 2024.

La nivel consolidat, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o creștere a cifrei de afaceri cu 101%, la 55.824 mii euro în primele 9 luni din 2025 de la 27.720 mii euro în primele 9 luni din 2024. Această creștere este datorată în principal disponibilității unui stoc de apartamente în GREENFIELD Băneasa (732 de apartamente au fost recepționate și puse la vânzare în T4 din 2024), cât și creșterii veniturilor din servicii de construcții cu clienți din afara Grupului, de aproximativ 119%.

Alte cheltuieli/venituri includ cheltuieli generale și administrative, cheltuielile de comercializare, veniturile din reevaluarea investițiilor imobiliare cât și alte venituri sau cheltuieli operaționale. În primele 9 luni din 2025, Grupul a înregistrat *alte venituri nete* de 2.747 mii euro. Principalele alte venituri operaționale înregistrate sunt următoarele: venituri din reevaluare de 2.494 mii euro și venituri generate de câștigul procesului între subsidiara Clearline și Municipiul Cluj-Napoca de 2.360 mii euro.

Profitul net consolidat în primele 9 luni din 2025 este de 11.397 mii euro reflectând creșterea semnificativă a vânzărilor. În aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o pierdere netă de



4.600 mii euro, în urma unei cifre de afaceri mai restrânse și a unor cheltuieli cu dobânzile ridicate. La 30 septembrie 2025 Grupul și-a redus semnificativ expunerea creditelor bancare și implicit cheltuiala cu dobânzile.

La nivel individual, IMPACT a înregistrat o cifră de afaceri de 25.125 mii euro în primele 9 luni din 2025, în creștere cu 296% față de aceeași perioadă a anului trecut. Această creștere semnificativă se datorează disponibilității la vânzare a stocului de apartamente din GREENFIELD Băneasa.

IMPACT a înregistrat în 2025 venituri din dividende de la companiile afiliate de 8.388 mii euro și respectiv 7.854 mii euro, reflectate în marja netă de 23% în 2024 și respectiv 57% în 2025. Profitul net înregistrat în primele 9 luni din 2025 a fost de 14.427 mii euro.

Situația poziției financiare

	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
mii lei	30-Sep-2025	31-Dec-2024	Var %	30-Sep-2025	31-Dec-2024	Var %
Active imobilizate, din care	162.350	177.516	(9%)	192.442	191.446	1%
Investiții imobiliare	105.395	141.567	(26%)	115.671	151.700	(24%)
Imobilizări corporale, din care	18.610	18.933	(2%)	9.440	9.478	(0%)
Fond comercial	697	712	n.a	-	-	n.a
Active circulante, din care	100.550	106.445	(6%)	66.885	87.118	(23%)
Stocuri	81.297	82.090	(1%)	57.942	74.618	(22%)
Creanțe comerciale și alte creanțe	6.729	8.894	(24%)	2.056	3.976	(48%)
Numerar și echivalente de numerar	11.760	14.470	(19%)	6.258	7.568	(17%)
Total active	262.900	283.961	(7%)	259.326	278.564	(7%)
Datorii, din care	60.652	89.949	(33%)	53.987	83.169	(35%)
Împrumuturi bancare și obligațiuni	37.675	63.754	(41%)	34.653	60.148	(42%)
Datorii comerciale și alte datorii	6.542	9.181	(29%)	3.358	6.432	(48%)
Impozit amânat	15.769	16.108	(2%)	15.977	16.320	(2%)
Datoria cu impozitul pe profit	667	880	(24%)	(1)	269	(100%)
Capitaluri proprii	202.247	194.012	4%	205.340	195.395	5%
Total datorii și capitaluri proprii	262.900	283.961	(7%)	259.326	278.564	(7%)

ACTIVE, CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

La nivel consolidat, la 30 septembrie 2025 investițiile imobiliare au scăzut cu 26%, la o valoare totală de 105.395 mii euro, această scădere se datorează faptului că o parte din terenuri au fost reclasificate ca stocuri/proiecte viitoare.



Grupul își propune ca activele folosite în furnizarea de utilități să fie închiriate sau vândute în perioada următoare.

Soldul stocurilor a scăzut cu 1% la 30 septembrie 2025, față de 31 decembrie 2024. Creanțele comerciale au scăzut cu 24% la 30 septembrie 2025, față de 31 decembrie 2024, în principal ca urmare a încasării creanței înregistrate față de Municipiul Cluj-Napoca de subsidiara Clearline la 31 decembrie 2024.

Împrumuturile bancare au scăzut cu 41% la 30 septembrie 2025 la o valoare de 37.675 mii euro.

Datoriile comerciale la 30 septembrie 2025 au fost cu 29% mai mici față de 31 decembrie 2024, în principal datorită închiderii avansurilor de la clienți și înregistrării veniturilor în proiectul GREENFIELD Băneasa.

La nivel individual, se observă o scădere a creanțelor comerciale și alte creanțe cu 48% la 30 septembrie 2025.



ACTIVUL NET LA VALOARE DE PIAȚĂ

	mii euro	mii euro	mii euro
	30-Sep-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Activ net contabil	202.247	194.012	185.522
Include*	-	-	-
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4.538	4.038	3.896
ii) Reevaluarea stocurilor	56.488	64.559	71.984
Activ net la valoare de piață	259.838	262.609	261.402

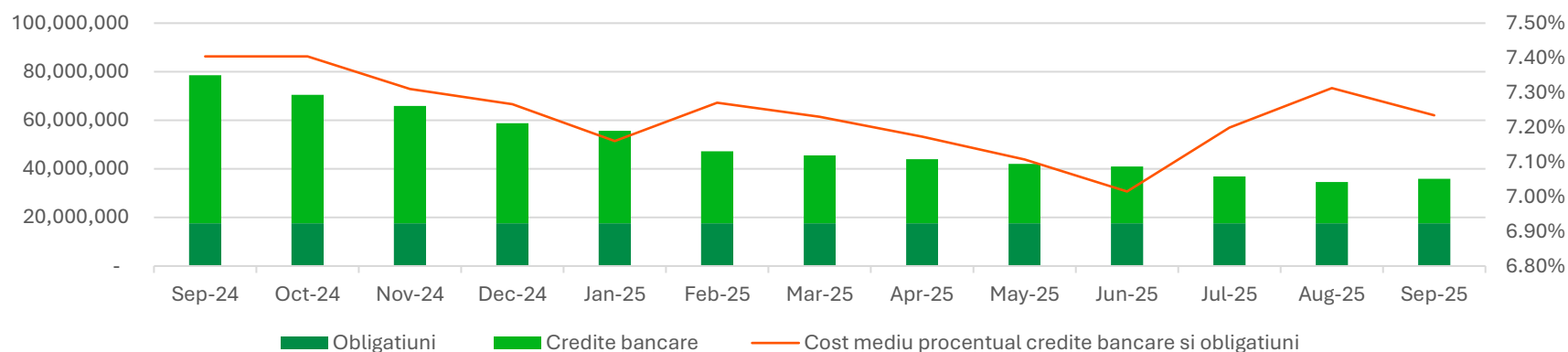
Valoarea activului net la 30 septembrie 2025 a fost **202,2 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 259,8 mil euro**.

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **57,6 mil euro**. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea activelor imobilizate, precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern *Colliers Valuation and Advisory*, la data de 30 iunie 2025.



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

Evoluție împrumuturi și cost mediu procentual, sept 2024-sept 2025



mii euro	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25
Credite bancare	60.993	52.912	48.303	41.190	38.100	29.661	27.977	26.466	24.539	23.422	19.305	17.038	18.289
Cost mediu lunar credite bancare	353	297	265	220	198	153	142	132	119	111	93	82	88
Cost mediu creditare	6,95%	6,73%	6,57%	6,41%	6,23%	6,18%	6,10%	5,97%	5,83%	5,66%	5,76%	5,81%	5,76%
Obligațiuni	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580
Cost mediu lunar obligațiuni	140	138	137	136	134	134	132	132	130	129	129	129	128
Cost mediu obligațiuni	9,55%	9,43%	9,33%	9,27%	9,18%	9,12%	9,04%	8,98%	8,89%	8,82%	8,78%	8,77%	8,77%
Total datorii financiare	78.573	70.492	65.883	58.770	55.680	47.241	45.557	44.046	42.119	41.002	36.885	34.618	35.869
Total cost mediu lunar	493	435	401	356	332	286	274	263	249	240	221	211	216
Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni	7,40%	7,40%	7,31%	7,27%	7,16%	7,27%	7,23%	7,17%	7,11%	7,01%	7,20%	7,31%	7,23%



La 30 septembrie 2025, gradul de îndatorare la nivel de Grup era la 14%, urmând un trend descendent încă de la 30 septembrie 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 agreat 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.

Politica de finanțare viitoare are în vedere reducerea costului finanțării cumulat la sub 6% până la finele anului 2025 asociat și cu reducerea datoriilor totale cu menținerea lor pe termen lung în zona de deductibilitate și cu recuperarea deducerilor de impozit plătit pentru excesul de datorie din 2024 pentru care s-a achitat impozit pe profit în sumă de 0.7 mil euro.



Active ipotecate la 30 septembrie 2025 vs. 31 decembrie 2024

	30 septembrie 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 - procentu ală
Apartamente Boreal Plus Constanța	283	-	283	5.887	-	5.887	(5.605)	(95%)
Apartamente Greenfield UTR3	14.313	-	14.313	96.292	-	96.292	(81.979)	(85%)
Total apartamente ipotecate	14.596	-	14.596	102.180	-	102.180	(87.584)	(86%)
Terenuri	10.005	39.716	49.721	27.749	54.754	82.503	(32.782)	(40%)
Centru Comercial Greenfield Plaza	-	10.780	10.780	2.000	21.000	23.000	(12.220)	(53%)
Total general	24.600	50.496	75.097	131.929	75.754	207.683	(132.586)	(64%)
Total active la valoare de piață			329.728			352.558		
% active ipotecate din total active			23%			59%		



Comparație T3 realizat 2025 vs. T3 bugetat 2025 și 12 luni 2025

mii euro	9 l 2025 realizat	9 l 2025 bugetat	12 l 2025 bugetat	Comparație a vs. b	Comparație a vs. c
	a	b	c		
Venituri	55.824	62.262	84.305	(10%)	66%
Costul vânzărilor	(41.356)	(42.887)	(57.514)	(4%)	72%
Profit brut	14.153	19.375	26.792	(27%)	47%
Marja brută	25%	31%	32%	(6%)	(7%)
Cheltuieli generale și administrative	(6.617)	(4.531)	(5.801)	46%	114%
Cheltuieli de comercializare	(626)	(641)	(809)	(2%)	77%
Alte venituri operaționale net	5.083	4.413	5.708	15%	89%
Alte cheltuieli operaționale net	(1.203)	(486)	(616)	(148%)	195%
Câștiguri din investiții imobiliare	5.796	-	-		
Profit din exploatare	16.901	18.130	25.273	(7%)	67%
% Profit din exploatare / Venituri	30%	29%	30%	1%	0%
Rezultatul financiar net (pierdere)	(3.604)	(2.656)	(3.217)	36%	112%
Profit înainte de impozitare	13.297	15.474	22.056	(14%)	60%
% Profit înainte de impozitare / Venituri	24%	25%	26%	(1%)	(2%)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(1.899)	(2.476)	(3.529)	(23%)	54%
Rezultatul perioadei	11.397	12.999	18.527	(12%)	62%
% Profit Net/ Venituri Totale	20%	21%	22%	0%	(2%)
EBITDA	17.745	18.730	26.073	(5%)	68%
% EBITDA / Venituri Totale	32%	30%	31%	2%	1%



La **30 septembrie 2025**, Grupul a realizat un profit din exploatare de **16,9 mil euro**, față de 18,1 mil euro bugetat și un **profit net de 11,4 mil euro**, față de 12,9 mil euro bugetat. Cu toate acestea, **marja netă a fost de 20% la 30 septembrie 2025, față de 21% bugetată**. Astfel, Grupul a realizat un profit net cu 1% 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 2% 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, Reclamanti fiind Asociația Eco Civica și trei persoane fizice din afara cartierului GREENFIELD Băneasa dar în anturajul Eco Civica.

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 mai sus s-a dezvoltat cea de-a patra fază de dezvoltare a GREENFIELD Băneasa.

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 reclamanti, 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.



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 pentru data de 11 noiembrie 2025.



INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

(CONSOLIDAT ȘI INDIVIDUAL, IFRS)

Impact - Individual

Indicatorul lichidității curente

Active curente	mii euro	
<u>66.885</u>		
Datorii curente	<u>7.659</u>	= 8,73

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x 100	mii euro	
<u>34.653</u>		
Capital propriu	<u>205.339</u>	= 16,88%

Viteza de rotație a debitorilor-clienți

Sold mediu clienți*9*360	mii euro	
<u>9.635.645</u>		
Cifra de afaceri/12	<u>301.505</u>	= 31,96

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	mii euro	
<u>25.125</u>		
Active imobilizate	<u>192.442</u>	= 0,13

Impact - Consolidat

Indicatorul lichidității curente

Active curente	mii euro	
<u>100.550</u>		
Datorii curente	<u>14.560</u>	= 6,91

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x 100	mii euro	
<u>37.675</u>		
Capital propriu	<u>202.247</u>	= 18,63%

Viteza de rotație a debitorilor-clienți

Sold mediu clienți*9*360	mii euro	
<u>25.007.002</u>		
Cifra de afaceri/12	<u>669.888</u>	= 37,33

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	mii euro	
<u>55.824</u>		
Active imobilizate	<u>162.350</u>	= 0,34

Impact - Individual

Indicatorul gradului de îndatorare (individual)

Capital împrumutat x 100	mii euro	
<u>34.653</u>		
Active la valoare de piață	<u>252.661</u>	= 14%

Impact - Consolidat

Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)

Capital împrumutat x 100		= 14%
<u>37.675</u>		
Active la valoare de piață	<u>259.838</u>	



CONCLUZII

- Grupul își atinge țintele de profitabilitate și rentabilitate bugetate la 30 septembrie 2025 (cu o deviație de sub 2%).
- Gradul de îndatorare al Grupului a scăzut semnificativ la 30 septembrie 2025, la 14% 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 primele 9 luni din 2025 împrumuturile s-au redus cu 26 mil euro, în condițiile în care lichiditățile consolidate s-au diminuat cu 2,7 mil euro, și rămânând la un nivel de 11,7 mil euro, suficient pentru acoperirea necesarului de capital circulant.
- În primele 9 luni din anul 2025 companiile afiliate au generat dividende de 8,4 mil euro.
- Pentru IMPACT anul 2025 este unul de excepție, în care proiectele majore au fost livrate clienților, au fost depășite toate obstacolele și provocările, compania s-a capitalizat, creditele și datoriile financiare s-au redus substanțial, lichiditățile au crescut semnificativ, noi proiecte au fost puse în pipeline și noi autorizații de construire au fost obținute.

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 guvernare 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.

f) Consolidarea valorii nominale

- Simplificarea structurii acționariatului.
- O percepție mai premium a prețului acțiunii.
- Creșterea atractivității acțiunii pentru investitori instituționali.



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 30 septembrie 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



www.impactsa.ro

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2025**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU PIERDEREI ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE	8 – 44

	Nota	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	94.557	94.175
Imobilizări necorporale		849	1.012
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare		692	1.571
Investiții imobiliare		535.525	704.167
Proiecte viitoare	9	189.751	78.515
Total active imobilizate		824.917	882.983
Active circulante			
Stocuri	10	413.078	408.324
Creanțe comerciale și alte creanțe	11	34.192	44.242
Plăți în avans și alte active circulante	11	3.880	4.929
Numerar și echivalente de numerar	12	59.754	71.974
Total active circulante		510.903	529.469
Total active		1.335.820	1.412.452
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	598.699	598.699
Prime de capital		45.985	41.379
Alte rezerve		51.659	47.214
Acțiuni proprii		(796)	-
Rezultatul reportat		322.366	269.760
Capitaluri proprii atribuibile Societății mamă		1.017.913	957.052
Interese care nu controlează		9.726	7.984
Total capitaluri proprii		1.027.639	965.036
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	147.868	181.158
Datorii comerciale și alte datorii	15	6.210	5.834
Datorii privind impozitul amânat		80.122	80.122
Total datorii pe termen lung		234.200	267.114

	Nota	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii curente			
Împrumuturi	14	43.563	135.961
Datorii comerciale și alte datorii	15	17.164	24.512
Datorii privind impozitul pe profit		3.389	4.377
Datorii aferente contractelor cu clienții		9.734	15.320
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		131	132
Total datorii curente		73.981	180.302
Total datorii		308.181	447.416
Total capitaluri proprii și datorii		1.335.820	1.412.452

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 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 NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA
DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2025
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioada de 9 luni încheiată la	
		30 septembrie 2025	30 Septembrie 2024
Venituri	16	280.666	137.891
Costul vânzărilor	16	(209.508)	(101.161)
Marja brută		71.158	36.730
Cheltuieli generale și administrative	17	(31.688)	(22.470)
Cheltuieli de marketing		(3.147)	(1.604)
Alte venituri din exploatare	18	25.556	2.428
Alte cheltuieli de exploatare	18	(6.048)	(5.018)
Amortizare		-	(2.763)
Câștiguri din investiții imobiliare		29.140	-
Profit din exploatare		84.971	9.303
Venituri financiare	19	1.743	9.520
Cheltuieli financiare	19	(19.863)	(27.303)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(18.120)	(26.053)
Profit înainte de impozitare		66.851	(16.750)
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit		(9.550)	(6.133)
Profit net		57.301	(22.883)
- Interese care nu controlează		2.756	(1.110)
- Societatea mamă		54.545	(11.701)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-
Total elemente ale rezultatului global		57.301	(22.883)
Elemente ale rezultatului global, atribuibile către:			
Interese care nu controlează		57.301	(1.953)
Societatea mamă		2.756	(20.930)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 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 NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR
CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mamă	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025	598.699	41.379	-	47.214	-	269.760	957.052	7.984	965.036
Alte elemente ale rezultatului global									
Profit net	-	-	-	-	-	54.545	54.545	2.756	57.301
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	54.545	54.545	2.756	57.301
Acțiuni proprii	-	4.606	-	-	(796)	(4.606)	(796)	-	(796)
Dividende acordate acționarilor	-	-	-	-	-	-	-	(1.014)	(1.014)
Rezerve legale	-	-	-	4.445	-	(4.445)	-	-	-
Alte modificări ale capitalului social	-	-	-	-	-	7.113	7.113	-	7.113
Sold la 30 septembrie 2025	598.699	45.985	-	51.659	(796)	322.366	1.017.914	9.726	1.027.639

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 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 NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR
CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mamă	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	-	-	-	-
Dividende acordate acționarilor	-	-	-	-	-	-	-	(2.655)	(2.655)
Constituirea rezervelor legale	-	-	-	5.624	-	(5.624)	-	-	-
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 14 noiembrie 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

		Perioada de 9 luni încheiată la	
		30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Profit net	Note	57.301	(22.883)
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(11.887)	34.328
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare		(29.140)	-
Pierdere/ (Câștig) din cedarea imobilizărilor	7	-	(1.668)
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE		-	1.054
Amortizarea imobilizărilor	7	3.983	2.763
Deprecierea stocurilor (reluarea pierderii)	18	(4.867)	(7)
Deprecierea creanțelor	18	1.005	-
Venituri financiare	19	(1.743)	(1.250)
Cheltuieli financiare	19	19.863	27.303
Cheltuiala/(venitul) cu impozitul pe profit		(988)	6.133
Ajustări ale fondului de rulment		98.481	42.379
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	11	15.362	(5.521)
Scăderea plăților în avans	11	1.049	1.503
Scăderea stocurilor	10	95.416	55.635
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	(13.346)	(3.099)
Impozitul pe venit plătit		-	(6.139)
Fluxuri nete de trezorerie din activitățile de exploatare		143.895	53.824
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	7	(3.675)	(10.698)
Încasări din investiții imobiliare		-	(1.343)
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate		(915)	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	(7.836)	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare		-	1.334
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	347	607
Fluxuri nete de trezorerie din activități de investiții		(12.079)	(10.100)
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	70.600	87.344
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(202.672)	(96.746)
Dividende plătite		(1.014)	(1.033)
Dobândă plătită	14	(10.949)	(21.500)
Fluxuri nete de trezorerie din activități de finanțare		(144.035)	(31.935)
Creștere netă / (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		(12.220)	11.790
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	12	71.974	51.293
Sold final Numerar și echivalente de numerar	12	59.754	63.085

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 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” sau „Societatea mamă”) este o societate cu sediul în România având ca obiect de activitate 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.

Structura acționariatului la 30 septembrie 2025 și 31 decembrie 2024 este prezentată în Nota 13.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la 30 septembrie 2025 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Țara de înregistrare	Natura activității	% controlat de Grup la 30 septembrie 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 arhitectură	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Lucrări de construcții	51%	51%
Asociația “Impact pentru viitor”	Romania	Organizație non-profit		

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.

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

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) la data raportării (30 septembrie 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 Societății mamă și intereselor care nu controlează, chiar dacă prin aceasta determină un sold negativ intereselor care nu controlează.

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

(b) Principiul continuității activității

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

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmate apoi de război în Ucraina și Israel 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 2025, întrucât intenționează să finalizeze Faza 5 a proiectului Greenfield Băneasa-Teilor, să lanseze dezvoltarea Fazei 4 a aceluiași proiect și să obțină autorizații de construire pentru proiecte viitoare (Greenfield Băneasa UTR4 și Aria Verdi).

Grupul a obținut autorizația de construire pentru Greenfield Copou Iași și se află în prezent în proces de negociere cu băncile finanțatoare pentru securizarea finanțării și, de asemenea, cu antreprenorii generali și cu echipa de arhitectii pentru optimizarea costurilor și timpilor de execuție.

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 ȘI 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 preconizate.

Creanțele comerciale sunt eliminate 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 drept cheltuieli în cursul perioadei, denumite costul vânzărilor, constă în acele costuri incluse anterior în evaluarea inventarului care a fost vândut, precum și cheltuielile generale de producție nealocate (și anume 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 9.

(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. Activele corporale au substanțe fizice.

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

- Este probabilă 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 la vânzare sau atunci când nu mai 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 contra activul aferent – amortizarea acumulată. Diferența dintre valoarea netă contabilă și orice încasări primite va fi recunoscută în contul de profit și pierdere.

(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 semnificativă 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 sunt 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 loturi mari de teren, întrucât modelul său de afaceri este acela de a construi proiecte mari (de aproximativ 1.000 de unități per proiect), prin urmare durata de obținere a autorizațiilor de construire necesare poate fi incertă, perioadă 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 loturile mari 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 depreciere 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 depreciere 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 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 datoriile asumate și revizuieste 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 depreciere 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 că 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 curente 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 posibila 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 a fi o componentă semnificativă de finanțare în contractele cu clienții deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și încasare este aproape întotdeauna mai mică de un an, 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 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 Developer & Contractor S.A., 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 a Sectorului 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.

(l) 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 14 – 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.

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 contabil(ă), 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 viitor 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 și-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.

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 plătibile 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 activelor și datoriilor 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 subadiacente 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. la 31 decembrie 2024 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;

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- 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 21 Contingențe.

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

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

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

- Pentru terenurile Ghencea și Barbu Văcărescu, 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 2024 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și oficială de către Companie cu privire la utilizarea efectivă a acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 31 decembrie 2024 (la fel la 31 decembrie 2023) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la o decizie de modificare a utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru aprecierea viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40 acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.
- Compania a încheiat contracte de închiriere pentru anumite apartamente. Conducerea a evaluat criteriile de clasificare în conformitate cu IAS40 și IAS2 și a concluzionat că acele apartamente ar trebui să fie în continuare clasificate ca stocuri, având în vedere că unitățile sunt disponibile pentru vânzare, iar activitatea de închiriere se desfășoară pentru a optimiza fluxurile de numerar pe termen scurt.

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea consilierilor juridici și a Consiliului de Administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 21.

(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 fluctuatii în recunoașterea costurilor și profitului pe diferite faze ale proiectului.

(v) Ciclul de producție

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

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

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

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și ale informațiilor care trebuie prezentate.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria care decurge din contractele de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea instrumentelor financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente). Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de

raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

• 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 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).

Grupul intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

- 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, Grupul 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.

- IFRS 18 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 ale conducerii („MPM”), care impune ca acestea să fie:

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

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

Dezagregare mai mare a informațiilor

Noul standard include îndrumări îmbunătățite cu privire la modul în care companiile grupează informațiile în situațiile financiare. Aceasta include îndrumări privind măsura în care informațiile sunt incluse în situațiile financiare primare sau sunt dezagregate în continuare în note.

Companiile sunt descurajate să eticheteze articolele drept „altele” și li se cere să prezinte mai multe informații dacă continuă să facă acest lucru.

Alte modificări aplicabile situațiilor financiare primare

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

Tranziția

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

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

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

- IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: prezentări de informații

IFRS 19 permite filialelor eligibile să aplice Standardele de Contabilitate IFRS cu cerințele de prezentare reduse ale IFRS 19.

O filială poate alege să aplice noul standard în situațiile sale financiare consolidate, separate sau individuale, cu condiția ca, la data de raportare:

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

O filială care aplică IFRS 19 trebuie să precizeze în mod clar în declarația sa explicită și fără rezerve de conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS că IFRS 19 a fost adoptat.

Conducerea a evaluat că modificările 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. Grupul intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

- Amendamente la IFRS 10 și IAS 28: Vânzare sau aport de active între un investitor și entitatea asociată sau asociere în participație

Amendamentele clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o asociere sau o asociere în participație, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de măsura în care activele vândute sau aduse constituie o întreprindere, astfel încât un câștig sau o pierdere sunt recunoscute în întregime atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică transferul unui activ sau active care constituie o întreprindere (indiferent dacă sunt încorporate într-o filială sau nu), în timp ce un câștig sau o pierdere sunt recunoscute parțial atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică active care nu constituie o întreprindere, chiar dacă aceste active sunt încorporate într-o filială. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

7. IMOBILIZĂRI 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	-	4.350	140	(817)	3.673
Transferuri din stoc/(în stoc)	(1.662)	451	-	-	(1.211)
Ieșiri	(3)	-	(181)	-	(184)
Sold la 30 septembrie 2025	85.924	19.698	3.586	2.091	111.299
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2025	8.622	4.458	1.766	-	14.846
Amortizarea în cursul perioadei	1.773	1.862	347	-	3.982
Transferuri din stoc/(în stoc)	(1.659)	(427)	-	-	(2.086)
Sold la 30 septembrie 2025	8.736	5.893	2.113	-	16.742
Valoarea contabilă netă					
La 1 ianuarie 2025	78.967	10.439	1.861	2.908	94.175
La 30 septembrie 2025	77.188	13.805	1.473	2.091	94.557

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Imobilizări corporale in curs de execuție	Total
Valoarea contabilă brută					
Sold la 1 ianuarie 2024	88.407	4.934	3.121	3.296	99.758
Adiții	-	945	506	-	1.451
Transferuri din stoc/in stoc	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 din stoc/in stoc	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-a transferat în stocuri un teren de infrastructura în cadrul unui proiect rezidențial anterior în vederea vânzării, în valoare totală de 1.662 mii lei.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

Transferuri de 451 mii lei reprezintă mașini pentru care contractul de leasing a fost încheiat în 2025 și, prin urmare, utilajul a fost transferat de la activele cu drept de folosință către imobilizări corporale.

Active gajate:

La 30 iunie 2025 au fost gajate imobilizări corporale în valoare totală de 13.425 mii lei și 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 închis împrumutul OTP Bank și a eliberat activele gajate. Pentru mai multe detalii despre împrumutul bancar, vă rugăm să consultați Nota 14 Împrumuturi.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

	30-sept-2025	31-dec-2024
Sold la 1 ianuarie	704.167	679.046
Intrări prin achiziție	8.758	1.793
Intrări (Transfer din stocuri/PPE)	-	(3.552)
Ieșiri (reclasificari - stocuri/PPE)	(206.532)	-
Ajustări de valoare	-	319
Cedări	-	(1.041)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	29.132	27.602
Sold la 30 septembrie	535.525	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 pentru investiții imobiliare în curs de dezvoltare.

Per total, valoarea justă a terenurilor prezentate ca investiții imobiliare, precum și a clădirilor a crescut la sfârșitul primului semestru din 2025, cu 29.132 mii lei, în urma reevaluării efectuate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L. în valoare de 24.814 mii RON și costurile lucrărilor de proiectare și autorizațiilor aferente proiectului care urmează să fie dezvoltat pe terenul situat în Bd. Barbu Văcărescu în valoare de 4.318 mii RON.

De asemenea, un teren în valoare totală de RON 206.532, localizat în Bulevardul Barbu Văcărescu a fost transferat din investiții imobiliare în stocuri. Acest transfer a rezultat în urma obținerii autorizației de construire pentru proiectul Aria Verdi în iulie 2025 și decizia managementului de a demara proiectul. Transferul s-a realizat în conformitate cu politica internă a companiei de clasificare a investițiilor imobiliare și în linie cu standardele IFRS.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	30-sep- 25		31-dec-24	
	MP	mii RON	MP	mii RON
Teren Greenfield Băneasa (București)	194.159	274.201	193.311	266.210
Teren Barbu Văcărescu (București)	25.424	9.703	25.424	191.607
Teren Bld. Ghencea – Timișoara (București)	258.895	184.017	258.895	180.442
Altele (Neptun, Oradea)	62.022	11.534	62.022	11.190
Proprietate comercială Greenfield Plaza (teren inclus)	11.111	56.069	11.111	54.718
Total	551.611	535.525	550.763	704.167

Pentru primele 9 luni din 2025, Grupul a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 2.503 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 6 – Raționamente contabile critice (transferul de active atât din cât și către investiții imobiliare), Grupul a concluzionat că la 30 septembrie 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 21.

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.

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Greenfield Băneasa	36.363	31.294
Boreal Plus Constanța	4.147	-
Greenfield Copou Iași	47.217	47.221
Aria Verdi	102.024	-
	189.751	78.515

10. STOCURI

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Produse finite și alte stocuri destinate vânzării	190.521	283.046
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	137.225	35.381
Costuri de dezvoltare și construcție	85.332	89.897
	413.078	408.324

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Stocurile sunt reprezentate de:		
Proiect rezidențial Greenfield	137.094	310.845
Teren si Proiect Aria Verdi	104.508	-
Proiect rezidențial Luxuria	23.552	37.140
Teren și proiect Constanța	137.341	53.517
Alte stocuri	10.583	6.822
	413.078	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 (30 septembrie 2025) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	122.585	14.509
Proiectul rezidențial Aria Verdi	-	104.508
Proiectul rezidențial Luxuria	23.552	-
Teren și proiect Constanța	33.196	104.145
Alte stocuri	8.086	2.497
	23.652	225.659

Din totalul de 413.078 mii lei din Greenfield Băneasa, un total de 122.585 mii lei urmează să fie realizat în termen de 12 luni, pe baza estimărilor conducerii privind unitățile rezidențiale care urmează să fie vândute. Proiectul Luxuria urmează să fie realizat integral în 12 luni, întrucât conducerea are intenția de a vinde toate cele 6 de unități rezidențiale aflate în stoc și locurile de parcare corespunzătoare în cursul anului 2025. În ceea ce privește proiectul Constanța, 33.196 mii lei reprezintă valoarea stocului estimat a fi realizat în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 137.225 mii lei la 30 septembrie 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 6%, ca urmare a transferului unui provizion de infrastructură de la imobilizări corporale la stocuri. Costurile de dezvoltare și construcție au scăzut cu 5%.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 190.521 mii lei la 30 septembrie 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 primele 9 luni ale anului 2025 este de 209.508 mii lei (9 luni 2024: 101.161 mii lei).

Valoarea contabilă la 30 septembrie 2025 a produselor finite gajate este de 63.920 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 & Contractor SA a închis împrumutul OTP Bank și a eliberat activele gajate. De asemenea, au fost închise împrumuturile Garanti Bank care erau garantate cu apartamente din proiectul Luxuria Residence. . Pentru mai multe detalii despre împrumuturi bancare a se vedea *Nota 14 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. Niciun proiect nu a fost eligibil pentru capitalizarea costurilor îndatorării în 2025 sau în 2024.

Mai multe detalii despre creditele companiei sunt prezentate în *Nota 14*.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	30.010	24.904
Alte creanțe	3.965	18.821
Creanțe împotriva Statului	217	517
	34.192	44.242

Plăți în avans și alte active circulante	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Cheltuieli în avans	3.252	4.178
Taxe locale	(367)	(435)
Comisioanele de finanțare	896	1.047
Avansuri acordate furnizorilor	99	139
	3.880	4.929

Alte creanțe includ creanța față de Municipiul Cluj-Napoca, în sumă de 17.037 mii lei, ca urmare a deciziei favorabile a Judecătoriei din 16 decembrie 2024, în legătură cu litigiul filialei Clearline cu Municipiul. Litigiul a fost soluționat și suma a fost încasată în aprilie 2025.

Cheltuielile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri. Comisioanele de finanțare se refera la costurile aferente acordării creditelor bancare și obligațiunilor. Acestea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere treptat, pe durata de acordare a creditului.

La 31 decembrie 2024, Grupul nu a avut creanțe gajate cu excepția veniturilor din chirii care sunt ipotecate în favoarea First Bank. Valoarea medie lunara a acestor creanțe este de 260 mii lei.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Conturi curente	59.738	71.952
Numerar	16	14
Avansuri de numerar	1	8
	59.755	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).

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Soldul numerarului a scăzut cu 12.219 mii lei, sau 17%, la 30 septembrie 2025, comparativ cu 31 decembrie 2024.

13. CAPITAL SOCIAL

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
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

Pe parcursul anului 2024 au fost anulate un total de 738.541 acțiuni proprii, la valoarea nominală de 184 mii lei. În anul 2025 capitalul social subscris vărsat a fost majorat cu 2,5 lei în cadrul procesului de consolidare a valorii nominale din luna august 2025.

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

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,42%	58,03%
Swiss Capital SA	10,10%	10,07%
Persoane juridice	11,65%	11,29%
Persoane fizice	19,83%	20,61%
	100,00%	100,00%

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Societății. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 5,00 lei în urma consolidării valorii nominale din luna august 2025. 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.

14. ÎMPRUMUTURI

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

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	68.544	93.695
Obligațiuni emise	78.972	87.178
Datorii aferente contractelor de leasing	352	285
Total datorii pe termen lung	147.868	181.158
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	43.563	135.512
Obligațiuni emise	-	-

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Datorii aferente contractelor de leasing	-	449
Total datorii curente	43.563	135.961

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la (mii lei)	Sold la (mii lei)
				30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	33.441	32.737
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	30.288	39.793
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.243	14.648
Total obligațiuni				78.972	87.178
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	26.800	-
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	56.457	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	05-Sept-35	2.300	11.686	25.569
Vista	RON	31-Iul-26	19.500	15.000	17.200
Total împrumuturi bancare				109.943	228.711
Leasing	EUR			352	734
Total leasing				352	734
Dobândă				2.164	496
Total				191.431	317.119

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	87.674	228.711	734	317.119
Trageri	-	70.600	-	70.600
Rambursare împrumuturi	(10.157)	(192.134)	(382)	(202.672)
Dobândă plătită	(3.843)	(7.106)	-	(10.949)
Dobânda constituită	5.860	7.007	-	12.867
Impozit pe dobânzi nerezidenți	(194)	-	-	(194)
Diferențe curs valutar	1.894	2.766	-	4.660
Sold la 30 septembrie 2025	81.235	109.844	352	191.431

	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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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. 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.

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 facilitare de credit în valoare totală de 19.500 mii lei, de la Vista Bank. Creditul va fi folosit pentru capital de lucru și pentru emiterea de scrisori de garanție bancară. Creditul este de tip revolving, urmând să fie analizat și reînnoit la fiecare 18 luni de la data semnării contractului.

În 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 tras 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 denumite 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 2,3 milioane de EUR până la 30 septembrie 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 30 septembrie 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, issar parte din flotă vândută. La 30 septembrie 2025, contractele de leasing se referă la 9 contracte pentru utilaje și autoturisme ale RCTI Company.

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

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate furnizorilor	6.210	5.834
	6.210	5.834

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Datorii pe termen scurt

Datorii comerciale	19.525	16.907
Datorii fiscale	2.171	5.510
Alte datorii	(6.623)	121
Datorii către angajați	1.638	1.648
Dividende de plătit	453	326
Alte datorii	-	-
	17.164	24.512
TOTAL	23.374	30.346

Datorii aferente contractelor cu clienții (Avansuri primite de la clienți)	8.178	14.094
Venituri înregistrate în avans	1.556	1.226
TOTAL	9.734	15.320

16. 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 și venituri, venituri din gestionarea facilităților, servicii de wellness și fitness și utilități.

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

	Vânzări de proprietăți rezidențiale		Servicii de construcții		Total segmente raportate	
	9L 2025	9L 2024	9L 2025	9L 2024	9L 2025	9L 2024
Total venituri din segmente	160.006	77.474	116.305	49.503	276.311	126.977
Costul de vânzare pe segmente	107.044	49.812	95.365	49.335	202.409	99.147
Profit înainte de impozitare din segmente	91.271	(51.342)	3.754	(2.012)	95.025	(53.354)
	30 sept 2025	31 dec 2024	30 sept 2025	31 dec 2024	30 sept 2025	31 dec 2024
Active pentru segmente	1.553.587	1.404.848	50.268	67.408	1.603.855	1.472.256
Datorii pentru segmente	333.751	487.345	46.330	39.074	380.081	526.419

Reconciliere cu elementele situațiilor financiare

	9 L 2025/30 sept 2025	9 L 2024/31 dec 2024
Total venituri din segmente	276.311	126.977
Venituri din segmente neraportate	22.985	16.898
Eliminarea veniturilor intra-segment	(18.630)	(5.984)
Total venituri consolidate	280.666	137.891

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Profit înainte de impozitare din segmente	95.025	(53.354)
Profit înainte de impozitare din segmente neraportate	16.385	8.448
Eliminarea profitului intra-segmente	(44.559)	41.292
Profit consolidat înainte de impozitare	66.851	(3.614)
Total active pentru segmente	1.603.855	1.472.256
Active pentru segmente neraportate	48.383	61.376
Eliminarea profitului intra-segmente	(316.418)	(121.179)
Total solduri active consolidate	1.335.820	1.412.453
Total datorii pentru segmente	380.081	526.419
Datorii pentru segmente neraportate	(1.820)	0
Eliminarea soldurilor intra-segmente	(69.785)	(79.003)
Total solduri datorii consolidate	308.476	447.416

La 30 septembrie 2025, IMPACT avea 27 de locuințe pre-vândute și rezervate cu o valoare a pachetului de 21.358 mii lei. Toate acestea se referă la proiecte finalizate. Pentru aceste contracte de pre-vânzare clienții au plătit depozite în valoare de 8.178 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

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Venituri din proprietăți rezidențiale	160.006	77.474
Venituri din servicii	116.570	56.183
Venituri din chirie	4.090	4.234
	280.666	137.891

Costul vânzărilor este defalcat după cum urmează

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Costul bunurilor vândute	107.044	49.812
Costul serviciilor	98.783	50.151
Costuri aferente serviciilor de închiriere	2.100	1.198
	207.927	101.161

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Greenfield Băneasa	94.211	2.007
Boreal Plus	22.888	21.120
Luxuria Residence	42.686	54.073
Altele	221	274
	160.006	77.474

În primele 9 luni ale anului 2025, Grupul a vândut 227 unități, din care 155 locuințe în Greenfield Băneasa, 33 locuințe în LUXURIA Residence, 36 locuințe în BOREAL PLUS (18.386 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente). Cele 227 de unități au generat venituri de aproximativ 158.317 mii lei.

În primele 9 luni ale anului 2024, Grupul a vândut 90 de unități, reprezentate de 48 locuințe în LUXURIA Residence și 37 locuințe, precum și 3 vile în BOREAL Plus și alte spații comerciale (8.597 mp suprafață construită vandabilă plus locuri de parcare, depozitare și curți aferente). Cele 90 de unități vândute pe parcursul primelor 9 luni ale anului 2024 au generat venituri corespunzătoare de 78.952 mii lei.

Veniturile din serviciile de construcții reprezintă veniturile din serviciile de construcții prestate de RCTI Company. În primele 9 luni ale anului 2025, veniturile din servicii de construcții au crescut cu 60.387 mii lei, sau 107%, ca urmare a unei extinderi a activității Companiei. 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.

17. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2025
Consumabile	7.479	2.501
Servicii prestate de terți	11.677	6.534
Costuri cu personalul	9.868	11.435
Amortizare	4.245	-
	33.269	20.470

18. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Alte venituri din exploatare	1.150	294
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale	178	3.096
Reluarea deprecierei imobilizărilor	-	(1.054)
Compensarea deprecierei stocurilor	7.495	-
Reluarea deprecierei stocurilor	4.867	7
Alte despăgubiri	11.866	83
	25.556	2.428

Alte cheltuieli din exploatare

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Alte cheltuieli din exploatare	540	267
Cheltuieli cu taxe diverse	3.599	3.221
Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	192	1.429
Amenzi și penalități	662	101
Deprecierea creanțelor	1.005	-
Sponsorizări și donații	50	-
	6.048	5.018

19. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Cheltuieli cu dobânzile	(12.910)	(23755)
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	(5.454)	(1.299)
Alte cheltuieli financiare	(1.499)	(2.249)
Total cheltuieli financiare	(19.863)	(27.303)
Venituri din dobânzi	972	263
Venituri din diferențe de curs valutar	771	987
Alte venituri financiare	-	-
Total venituri financiare	1.743	1.250
Total rezultat financiar, net	(18.120)	(26.053)

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în primele 9 luni ale anului 2025 cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 10.845 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că soldul creditului a scăzut cu 92.398 mii lei la 30 septembrie 2025 comparativ cu 31 decembrie 2024.

În ceea ce privește rezultatele din diferențele de curs valutar, în primele 9 luni ale anului 2025, Grupul a înregistrat o pierdere netă din schimb valutar de 4.683 mii RON ca urmare a scăderii valorii valutei RON față de EUR (9L 2024: o pierdere netă din schimb valutar de 312 mii RON).

20. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 30 septembrie 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 16 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

21. CONTINGENȚE

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

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

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

a) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamant 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 Alea Teișani - Drumul Pădurea Neagra nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări. Pe baza actelor menționate mai sus s-a dezvoltat cea de-a patra fază de dezvoltare a Greenfield Băneasa.

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 reclamant, 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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 30 septembrie 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 pentru data de 11 noiembrie 2025.

22. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Tranzacții cu acționarii

În anul 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 714 mii lei. (2024: 2.656

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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:

- 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;

- O facilitate de credit în valoare de 15.000 mii lei a fost acordată de Gheorghe Iaciu, acționarul majoritar al Impact SA în februarie 2025. Facilitatea are o scadență de 1 an și o dobândă fixă de 6,95%. Facilitatea de împrumut a fost rambursată integral la data de 9 mai 2025.

- Tranzacție în valoare de 846 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;

- Tranzacție în valoare de 397 mii lei între RCTI și Expo Market Doraly (societate controlată de Gheorghe Iaciu) pentru prestarea serviciilor de reparații și construcții.

23. EVENIMENTE ULTERIOARE

a) Rambursarea obligațiunilor Credit Value Investments (CVI)

Obligațiunile de la Credit Value Investments în valoare totală de 8 milioane EUR au fost rambursate integral la data de 6 octombrie, după cum urmează:

- la data de 3 octombrie 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 de la 30 septembrie 2025 a fost rambursat integral cu 24 luni înainte de data scadenței.

b) Tragere din facilitatea de împrumut cu Garanti Bank

În data de 6 octombrie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a efectuat o nouă tragere din facilitatea de împrumut acordată de Garanti Bank în EUR, în valoare de aproximativ 6,1 milioane EUR.

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

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

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

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

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

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 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 NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE	8 – 46

	Nota	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	47.964	47.144
Imobilizări necorporale		489	640
Creante imobilizate	13	66.928	71.150
Investiții imobiliare		587.737	754.571
Active financiare	12	234.188	47.474
Proiecte viitoare	10	40.510	31.293
Total active imobilizate		977.816	952.273
Active circulante			
Stocuri	11	294.411	371.159
Creanțe comerciale și alte creanțe	13	10.447	19.775
Alte active curente		3.194	4.755
Numerar și echivalente de numerar	14	31.795	37.644
Total active circulante		339.847	433.333
Total active		1.317.663	1.385.605
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	15	598.699	598.699
Prime de capital	15	45.985	41.379
Alte rezerve		48.928	44.484
Acțiuni proprii		(796)	-
Rezultatul reportat		350.534	287.354
Total capitaluri proprii		1.043.350	971.916
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	147.516	118.435
Datorii comerciale și alte datorii	17	6.701	6.857
Impozit amânat		81.179	81.175
Total datorii pe termen lung		235.396	206.467

	<u>Nota</u>	<u>30 septembrie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	16	28.559	180.749
Datorii comerciale și alte datorii	17	5.867	14.377
Datoria cu impozitul pe profit		(5)	1.340
Datorii aferente contractelor	18	4.364	10.627
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		131	131
Total datorii curente		38.916	207.223
Total datorii		274.312	413.690
Total capitaluri proprii și datorii		1.317.663	1.385.605

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 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 NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU
PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioadă de 9 luni încheiată la	
		30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Venituri	18	126.323	31.528
Costul vânzărilor	18	(87.795)	(19.755)
Marja brută		38.528	11.773
Cheltuieli generale și administrative	19	(17.375)	(14.956)
Cheltuieli de comercializare		(2.707)	(1.183)
Alte venituri operaționale	20	5.072	2.253
Alte cheltuieli operaționale	20	(4.893)	(5.214)
Amortizare		-	(1.709)
Câștiguri din investiții imobiliare		30.777	-
Profit din exploatare		49.402	(9.036)
Venituri financiare	21	45.905	43.086
Cheltuieli financiare	21	(19.267)	(26.720)
Rezultatul financiar net (pierdere)		26.638	16.366
Profit înainte de impozitare		76.040	7.330
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit		(3.504)	-
Rezultatul perioadei		72.536	7.330
Alte venituri globale		-	-
Rezultatul global total pentru perioada		72.536	7.330

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 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	Rezervă din reevaluare	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 perioadei		-	-	-	-	-	72.536	72.536
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	72.536	72.536
Acțiuni proprii		-	4.606	-	-	(796)	(3.810)	-
Rezerve legale					4.445		(4.445)	
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-		-	(1.101)	(1.101)
Sold la 30 septembrie 2025		598.699	45.985	-	48.929	(796)	350.534	1.043.350

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 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	Rezervă din reevaluare	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		(185)	(83)	-	-	268	-	-
Constituire rezerve legale					4.842		(4.842)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-
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 14 noiembrie 2025 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
 Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
 Director General

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

I MPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE
TREZORERIE PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Note	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Profit net		72.536	7.330
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(66.353)	(13.691)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare		(30.777)	-
Pierdere (Câștig) din cedarea imobilizărilor corporale		(28)	(825)
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE		-	1.054
Amortizare	8	2.280	1.709
Ajustarea valorii stocurilor	20	(13.865)	-
Deprecierea creanțelor	20	966	-
Venituri financiare	21	(42.855)	(42.349)
Costuri financiare	21	19.267	26.720
Impozit pe profit		(1.341)	-
Ajustări ale fondului de rulment		285.177	10.948
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	13	(32.950)	6.865
Scăderea plăților anticipate	13	1.561	1.197
Scăderea/(creșterea) proprietăților imobiliare (stoc)	11	287.934	23.358
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	28.632	(20.472)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		291.360	4.586
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	24	-	(2.413)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	24	-	4.683
Sume investite în filiale	24	(3.108)	(11.540)
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	8	(186.714)	(4.132)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare		-	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(8.893)	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare		-	(1.018)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	154	607
Dividende încasate	24	41.384	39.068
Dobânzi încasate		-	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(157.177)	25.256
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
Încasări din împrumuturi	16	46.518	69.145
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(176.010)	(59.902)
Dividende plătite		-	-
Dobândă plătită	16	(10.540)	(21.066)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		(140.032)	(11.823)
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(5.849)	18.019
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	14	37.644	35.778
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	14	31.795	53.797

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 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 imobiliară.

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 30 septembrie 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%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	România	Intermedieri financiare	99%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
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		

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 primele 9 luni ale anului 2025, activitatea Impact Developer & Contractor SA a constat în principal în dezvoltarea și vânzarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa București 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 delegă 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 dlui Constantin Sebeșanu cu poziția de Director General, și de asemenea și mandatul dlui 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 perioadă de 4 (patru) ani, de la data de 19 iunie 2025 până 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 separate.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza 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 Companiei. Acest raport nu face parte din situațiile financiare sau din Raportul anual.

(b) Principiul continuității activității

Societatea a întocmit previziuni pe baza activității anticipate în perioada următoare, având în vedere contractul de prevânzare în vigoare, evoluția anticipată a proiectelor sale imobiliare, precum și ieșirile de numerar contractuale și estimate.

Compania se așteaptă la o creștere a activității de dezvoltare pe parcursul anului 2025, întrucât intenționează să finalizeze Faza 5 a proiectului Greenfield Băneasa-Teilor, să lanseze dezvoltarea Fazei 4 a aceluiași proiect și să obțină autorizații de construire suplimentare pentru proiecte viitoare (Greenfield Băneasa UTR4 și Aria Verdi).

Compania a obținut autorizația de construire pentru Greenfield Copou Iași, iar în prezent se află în proces de obținere de finanțare cu instituții bancare precum și, în proces de negociere cu antreprenorii generali și arhitecți pentru optimizarea costurilor și calendarul construcției.

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

4. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

5. 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 rezumat al politicilor contabile materiale.

(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 patru ani sau mai puțin, 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 anulate 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:

ü Proprietăți rezidențiale	Identificare specifică
ü Teren	Identificare specifică
ü 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 10 – 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, Grupul 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 reclassificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclassificării 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 de trezorerie

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) Leasing

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

Compania în calitate de locatar

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

Dacă proprietatea asupra unui activ închiriat este transferată Societății 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 închiriere a fost considerată perioada irevocabilă a contractului de închiriere, fără a avea în vedere opțiunea de prelungire. Dreptul de utilizare a activelor este, de asemenea, supus deprecierei.

La data începerii contractului de leasing, Societatea recunoaște datoriile de leasing măsurate 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 ca 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 rezonabil de sigur că va fi exercitată de către Grup și plăți de penalități pentru încetarea contractului de leasing, dacă termenul de leasing reflectă opțiunea Societății 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 are loc evenimentul sau condițiile care determină plățile.

Pentru a calcula valoarea curentă a plăților de leasing, Societatea 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, 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 modificare, 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 ratei de rate utilizate pentru a determina acele plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activelor subiacente.

Compania 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 sale operaționale.

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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.

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.

(q) 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.

(r) 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.

(s) Măsurarea activelor financiare

La recunoașterea inițială, un activ financiar este clasificat ca fiind evaluat ulterior la: costul amortizat; FVOCI – investiții în datorii; FVOCI – investiție în capitaluri proprii; sau FVTPL.

Activele financiare nu sunt reclasificate ulterior recunoașterii lor inițiale, cu excepția cazului în care Societatea își schimbă modelul de afaceri pentru gestionarea activelor financiare, caz în care toate activele financiare afectate sunt reclasificate în prima zi a primei perioade de raportare după modificarea modelului de afaceri.

(t) Măsurarea datoriilor financiare

Datoriile financiare sunt evaluate la costul amortizat sau FVTPL. O datorie financiară este măsurată la FVTPL dacă este clasificată ca deținută pentru tranzacționare, este un instrument derivat sau este desemnată ca atare la recunoașterea inițială. Datoriile financiare la FVTPL sunt măsurate la valoarea justă, iar câștigurile și pierderile nete, inclusiv orice cheltuială cu dobânzile, sunt recunoscute în profit sau pierdere. Alte datorii financiare sunt ulterior evaluate la cost amortizat conform metodei dobânzii efective. Cheltuielile cu dobânzile și câștigurile și pierderile valutare sunt recunoscute în profit sau pierdere. Orice câștig sau pierdere la derecunoaștere este, de asemenea, recunoscut în profit sau pierdere.

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, care sunt descrise în Nota 5, 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. care la 31 decembrie 2024 stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ;
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 23.

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

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

IAS 40 (investiții imobiliare) pretinde 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 și Barbu Văcărescu, 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 deciziei de modificare a utilizării. În prezent există diverse inițiative întreprinse pentru a spori valoarea acelor active (inclusiv concepte de proiect și inițiative de obținere a autorizațiilor de construire, care sunt afectate de incertitudini politice), dar la 30 septembrie 2025 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și formală de către Companie cu privire la utilizarea efectivă a acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 30 septembrie 2025 (la fel la 31 decembrie 2024) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o porțiune din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până când se va lua o decizie de schimbare a

utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru apreciere viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40, acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

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

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Societății analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 23.

(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 o rațiune semnificativă în definirea ciclului de exploatare, care are un impact asupra clasificării activelor ca fiind curente sau necurente.

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.

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și ale informațiilor care trebuie prezentate.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria care decurge din contractele de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății

- IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea instrumentelor financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente). Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

- 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 următoare:

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

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

Clasificarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG

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

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

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

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

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

Instrumente legate contractual (CLI) și caracteristici fără recurs

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

Prezentări privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii

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

Societatea intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

• 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.

• 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.

Compania 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.

- 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. Societatea intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

- Amendamente la IFRS 10 și IAS 28: Vânzare sau aport de active între un investitor și entitatea asociată sau asociere în participație

Amendamentele clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o asociere sau o asociere în participație, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de măsura în care activele vândute sau aduse constituie o întreprindere, astfel încât:

un câștig sau o pierdere sunt recunoscute în întregime atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică transferul unui activ sau active care constituie o

întreprindere (indiferent dacă sunt încorporate într-o filială sau nu), în timp ce un câștig sau o pierdere sunt recunoscute parțial atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică active care nu constituie o întreprindere, chiar dacă aceste active sunt încorporate într-o filială. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

8. IMOBILIZĂRI 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	-	3.860	63	(817)	3.106
Transferuri	(1.662)	-	-	-	(1.662)
Cedări	(3)	-	-	-	(3)
Sold la 30 septembrie 2025	38.397	15.454	2.200	2.071	58.122
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2025	6.892	2.292	861	-	9.537
Amortizarea în cursul anului	774	1.279	227	-	2.280
Transferuri	(1.659)	-	-	-	(1.659)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	-	-	-	-
Sold la 30 septembrie 2025	6.007	3.571	1.088	-	10.158
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2025	33.170	9.809	1.276	2.888	47.144
La 30 septembrie 2025	32.390	11.882	1.112	2.071	47.964

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 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)	398	-	-	(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:

Cedarea de terenuri și clădiri este reprezentată în principal de vânzarea unui teren de infrastructură în cadrul unui proiect rezidențial anterior în valoare totală de 1.662 mii lei.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Active gajate:

La 30 iunie 2025, PPE în valoare totală de 13.425 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 închis 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.

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	30 sep 2025	31 dec 2024
Sold la 1 ianuarie	754.571	726.852
Intrări prin achiziție	8.898	2.763
Intrări (Transfer din stocuri/PPE)	-	(3.549)
Ieșiri (reclasificari - stocuri/PPE)	(206.532)	-
Ajustări de valoare	-	(1.041)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	30.800	29.545
Sold la 30 septembrie	587.737	754.571

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

Intrările se referă în principal la servicii de arhitectură pentru investiții imobiliare în curs de dezvoltare – proiect Aria Verdi situat pe Bd. Barbu Văcărescu.

Per total, valoarea justă a terenurilor prezentate drept investiții imobiliare, precum și a clădirilor a crescut la sfârșitul lunii septembrie 2025, cu 30.800 mii lei, în urma reevaluării efectuate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L., în valoare de 26.175 mii lei și costurile lucrărilor de proiectare și autorizațiilor aferente proiectului care urmează să fie dezvoltat pe terenul situat în Bd. Barbu Văcărescu în valoare de 4.625 mii RON.

De asemenea, un teren în valoare totală de RON 206.532, localizat în Bulevardul Barbu Văcărescu a fost transferat din investiții imobiliare în stocuri. Acest transfer a rezultat în urma obținerii autorizației de construire pentru proiectul Aria Verdi în iulie 2025 și decizia managementului de a demara proiectul. Transferul s-a realizat în conformitate cu politica internă a companiei de clasificare a investițiilor imobiliare și în linie cu standardele IFRS.

Pentru anul 2025, Societatea a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 2.931 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 6 ii – Raționamente contabile critice (transferul de active atât din cât și către investiții imobiliare), societatea consideră că la sfârșitul anului 2024 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 23.

10. PROIECTE VIITOARE

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

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

11. STOCURI

	30-Sep-25	31-Dec-24
Produse finite și alte bunuri destinate vânzării	182.092	250.574
<i>Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:</i>		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	32.717	35.383
Costuri de dezvoltare și construcție	79.602	85.201
	294.411	371.159

Stocurile sunt reprezentate de:

	30-Sep-25	31-Dec-24
Proiect rezidențial Greenfield	254.942	317.324
Teren și proiect Constanța	39.469	53.835
Alte stocuri	-	-
	294.411	371.158

Estimările conducerii privind stocurile care urmează să fie realizate în mai puțin de 12 luni, precum și în mai mult de 12 luni de la data de raportare (30 septembrie 2025) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	122.585	132.357
Teren și proiect Constanța	33.196	6.273
Total	155.781	138.630

Greenfield Copou Residence	100%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	100%	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	-	-	-	-
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 93,77% în Spatzioo Management S.R.L. (fostul Actual Invest House SRL)

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

13. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	5.229	11.643	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	5.181	8.061	66.928	71.150
Debitori diverși	36	5	-	-
Creanțe împotriva Statului	(14)	66	-	-
	10.447	19.775	66.928	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 24 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 30 septembrie 2025 societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate cu excepția chiriilor aferente spațiilor comerciale închiriate care sunt ipotecate în favoarea First Bank. Valoarea medie lunară a acestor creanțe este de 260 mii lei (excluzând veniturile din chirii de la Spatzioo pentru Wellness Club).

14. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Conturi curente	31.775	37.630
Numerar	9	7
Avansuri de numerar	10	8
	31.795	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 5.849 mii lei, sau cu 16% la 30 septembrie 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).

15. CAPITAL SOCIAL

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
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

Pe parcursul anului 2024 au fost anulate un total de 738.541 acțiuni proprii, la valoarea nominală de 184 mii lei. În anul 2025 capitalul social subscris vărsat a fost majorat cu 2,5 lei în cadrul procesului de consolidare a valorii nominale din luna august 2025.

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

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,42%	58,03%
Swiss Capital SRL	10,10%	10,07%
Persoane juridice	11,65%	11,29%
Persoane fizice	19,83%	20,61%
	100,00%	100,00%

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în raport cu activele reziduale ale Grupului. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 5,00 lei în urma consolidării valorii nominale din luna august 2025. 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.

16. ÎMPRUMUTURI

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

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	68.544	31.256
Obligațiuni emise	78.972	87.178
	147.516	118.435
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	28.559	180.703
Obligațiuni emise	-	46
	28.559	180.749

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadența	Valoarea creditului, în moneda 30 septembrie originală	Sold la 30 septembrie 2025	Sold la 31 decembrie 2024
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	33.441	32.737
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	30.288	39.793
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.243	14.649
Total obligațiuni				78.972	87.178
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	26.800	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	54.281
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	-	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	32.279
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	-	-
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	-	-
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	56.457	66.321
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	-	13.234
First Bank	EUR	19-Apr-27	4.000	-	13.200
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	-	-
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	-	6.627
Garanti BBVA	EUR	05-Sept-35	2.300	11.686	25.569
Total împrumuturi bancare				94.943	211.511
Dobândă				2.160	494
Total				176.075	299.183

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	87.672	211.511	-	299.183
Trageri	-	46.519	-	46.519
Rambursare împrumuturi	(10.157)	(165.853)	-	(176.010)
Dobânda plătită	(3.944)	(6.597)	-	(10.540)
Dobanda constituita	5.860	6.598	-	12.458
Impozit dobândă nerezidenți	(194)	-	-	(194)
Diferențe curs valutar	1.894	2.766	-	4.660
Sold la 30 septembrie 2025	81.132	94.943	-	176.076

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	72.209	315.962	903	389.075
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 denumite 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.

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.

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 denumite 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 2,3 milioane de EUR până la 30 septembrie 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 30 septembrie 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 au fost închise, iar o parte dintre mașini au fost vândute.

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate terților	6.701	6.857
	6.701	6.857
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	5.985	3.729
Datorii în relația cu părțile afiliate	(597)	5.341
Creditori diverși	2	4.730
Datorii către angajați	477	545
Alte datorii	-	31
	5.867	14.377
TOTAL	12.568	21.235
Datorii aferente contractelor/ Avansuri primite de la clienți	4.333	10.685
Venituri încasate în avans	31	(59)
TOTAL	4.364	10.627

18. VENITURI

Veniturile Societății:

	9 luni 2025	9 luni 2024
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și a terenurilor	116.883	23.401
Venituri din servicii	3.842	2.876
Venituri de la clienți	120.725	26.277
Venituri din chirie	5.598	5.251
Total	126.323	31.528
	9 luni 2025	9 luni 2024
Costul bunurilor vândute	82.737	15.509
Costul serviciilor	3.367	3.047
Costuri aferente serviciilor de închiriere	1.691	1.199
	87.795	19.755

La data de 30 septembrie 2025 Societatea avea 26 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 17.390 mii lei. Toate aceste apartamente fac parte din proiecte finalizate. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 4.333 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare.

La data de 30 septembrie 2024 Societatea avea 310 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 174.096 mii lei. 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 pe proiecte:

	9 luni 2025	9 luni 2024
Greenfield Băneasa	93.774	21.120
Boreal Plus Constanța	22.888	2.007
Altele	221	274
	116.883	23.401

În primele 9 luni din anul 2025, IMPACT a vândut 194 unități, dintre care 155 apartamente în Greenfield Băneasa, 36 apartamente și 3 case și alte spații comerciale în Boreal Plus Constanța (14.868 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente). Unitățile vândute au generat venituri de 116.883 mii RON.

În primele 9 luni din anul 2024, IMPACT a vândut 42 unități, reprezentate de 37 locuințe, 4 vile și alte spații comerciale în BOREAL Plus. Unitățile vândute au generat venituri de 23.401 mii RON.

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

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	9 luni 2025	9 luni 2024
Consumabile	241	1.120
Servicii prestate de terți	8.500	5.721
Costuri cu personalul	6.150	8.115
Amortizare	2.484	-
	17.375	14.956

20. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	9 luni 2025	9 luni 2024
Alte venituri din exploatare	395	13
Profit din cedarea imobilizărilor	29	1946
Ajustarea valorii stocurilor	-	248
Venituri din despăgubiri	4.648	16
Venituri din creanțe reactivate și debitori diverși	-	30
	5.072	2.253

Alte cheltuieli din exploatare

	9 luni 2025	9 luni 2024
Alte cheltuieli din exploatare	521	776
Cheltuieli cu taxe diverse	3.042	2.710
Pierdere din cedarea imobilizărilor	1	1.369
Ajustarea valorii creanțelor	966	-
Ajustarea valorii imobilizărilor	-	1.054
Penalități și despăgubiri	363	54
	4.893	5.214

21. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	9 luni 2025	9 luni 2024
Cheltuieli cu dobânzile	(12.500)	(23.445)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(5.291)	(1.122)
Alte cheltuieli financiare	(1.476)	(2.153)
Total cheltuieli financiare	(19.267)	(26.720)
Venituri din dobânzi	3.172	3.281
Venituri din diferențe de curs valutar	559	736
Alte venituri financiare	42.174	39.069
Total venituri financiare	45.905	43.086

Total rezultat financiar, net

26.638

16.366

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în primele 9 luni din anul 2025, cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 10.945 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că soldul creditelor a scăzut cu 123.108 mii lei la 30 septembrie 2025, comparativ cu 31 decembrie 2024.

Referitor la rezultatul din diferențe de curs valutar, în primele 9 luni din anul 2025, Societatea a înregistrat o pierdere netă din schimb valutar de 4.732 mii lei, datorată deprecierii monedei Leu în raport cu Euro (9 luni 2024: 386 mii lei pierdere netă din schimb valutar).

22. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 30 septembrie 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).

23. CONTINGENȚE

Litigii

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, 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 Grupului consideră că litigiile semnificative sunt următoarele:

a) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

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

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

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

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescise și au fost respinse ca prescise, iar cererile privind suspendarea Autorizațiilor de construire, formulate de ceilalți reclamantți, 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 30 septembrie 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 pentru data de 11 noiembrie 2025.

24. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE

a) Filialele Societății

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

Denumire	Țara de origine	Obiectul de activitate
----------	--------------------	------------------------

Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Spatzioo Management S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance & Sales S.R.L.	România	Activități secundare intermediarilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Alliance Architecture SRL	România	Activități de proiectare și arhitectură
Impact Alliance Moldova SRL	România	Activități de construcții
R.C.T.I Company SRL	România	Activități de construcții
Asociația Impact pentru viitor	România	Organizație non-profit

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate sunt prezentate pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2025, pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024, și pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2024.

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

Solduri centralizate	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	1.589	776
Soldul dobânzii împrumuturilor	16.164	15.049
TVA – grup fiscal	1.822	6.473
Dividende de încasat	-	812
Creanțe – termen scurt	19.575	23.109
Datorii comerciale	(3.530)	(746)
Alte datorii	-	(6.472)
Datorii – termen scurt	(3.530)	(7.218)
Împrumuturi primite de la filiale și dobânda asociată	(1.130)	(1.130)
Datorii – termen lung	(1.130)	(1.130)
Împrumuturi acordate filialelor	50.764	56.101
Reducerea capitalului social (Bergamot Developments)	-	-
Creanțe – termen lung	50.764	56.101
Expunere netă	65.679	70.863
Tranzacții centralizate	9 luni 2025	9 luni 2024
Venituri din dividende	42.174	39.069
Venituri din servicii	2.253	2.012
Venituri din dobânzi	2.977	3.101
Achiziția de bunuri sau servicii	(1.968)	(1.254)
Costul cu dobânzile	-	(369)
	45.437	42.558

Tranzacții pentru perioada de 9 luni
încheiată la

Sold la

Vânzarea de bunuri și servicii	30 sept 2025	30 sept 2024	30 sept 2025	31 decembrie 2024
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	1.883	1.856	24	776
Clearline Development and Management	6	6	-	-
Bergamot Developments	6	6	-	813
Bergamot Developments Phase II	6	6	-	-
Impact Finance & Sales	6	6	-	-
Greenfield Copou Residence	6	6	-	-
Greenfield Copou Residence Phase II	6	6	-	-
Greenfield Property Management	6	6	-	-
Aria Verdi Development	6	6	-	-
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	325	111	1.565	-
	2.253	2.012	1.589	1.588

	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 9 luni încheiată la		Sold la	31 decembrie
Achiziții de bunuri și servicii	30 sept 2025	30 sept 2024	30 sept 2025	2024
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	1.780	1.244	111	2
Clearline Development and Management	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	188	10	3.419	744
	1.968	1.254	3.530	746

	Sold la	
Împrumuturi acordate	30 sept 2025	31 decembrie 2024
Subsidiară/filială		
Aria Verdi Development	72	32
Impact Finance	-	145
Greenfield Property Management	25	15
Clearline Development and Management	(1)	712
Bergamot Developments Phase II	-	4.699
Greenfield Copou Residence	50.636	50.476
Greenfield Copou Residence Phase II	32	22
	50.764	56.101

	Sold la	
	30 sept 2025	31 decembrie 2024
Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	1	77
Bergamot Developments Phase II	-	1.702
Greenfield Copou Residence	16.155	13.269
Greenfield Property Management	1	-
Aria Verdi Development	6	-
Greenfield Copou Residence Phase II	4	-
	16.164	15.049

	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 9l încheiată la	
	30 sept 2025	30 sept 2024
Venituri din dobânzi		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	13	25
Impact Finance & Sales	6	-
Bergamot Developments Phase II	65	313
Greenfield Property Management	1	-
Greenfield Copou Residence Phase II	2	-
Greenfield Copou Residence	2.886	2.762
Aria Verdi Development	3	-
	2.977	3.101

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

	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 9l încheiată la	
	30 sept 2025	30 sept 2024
Cheltuieli cu dobânzile		
R.C.T.I. Company	-	369
	-	369

	30 sept 2025	31 decembrie 2024
Alte datorii		
Bergamot Developments Phase II	-	4.535
Bergamot Developments	-	1.937
R.C.T.I. Company	-	-
Greenfield Copou Residence	-	-
Spatzioo Management	-	-
Total	-	6.472

Tranzacții de Grup TVA	30 sept 2025	31 decembrie 2024
Greenfield Copou Residence	(1)	(54)
Bergamot Developments	248	1.216
Bergamot Developments Phase II	17	3.605
Spatzioo Management	394	157
R.C.T.I. Company	1.752	1.549
Total	2.410	6.473

b) Tranzacții cu acționarii

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

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2024 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%. Facilitatea de împrumut a fost rambursată integral la data de 9 mai 2025.

25. EVENIMENTE ULTERIOARE

a) Rambursarea obligațiunilor Credit Value Investments (CVI)

Obligațiunile de la Credit Value Investments în valoare totală de 8 milioane EUR au fost rambursate integral la data de 6 octombrie, după cum urmează:

- la data de 3 octombrie 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 de la 30 septembrie 2025 a fost rambursat integral cu 24 luni înainte de data scadenței.

b) Tragere din facilitatea de împrumut cu Garanti Bank

În data de 6 octombrie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a efectuat o nouă tragere din facilitatea de împrumut acordată de Garanti Bank în EUR, în valoare de aproximativ 6,1 milioane EUR.

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

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

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

Titlurile de proprietate având ca obiect Terenurile Greenfield Copou sunt valabile și legale, iar acțiunea în constatare are un caracter declarativ, fiind menită să înlăture orice stare de incertitudine juridică generată de notificările abuzive formulate de părțile 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.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 noiembrie 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar