

The logo for IMPACT, with the word in a bold, sans-serif font. The letter 'A' is a vibrant green, while the other letters are dark grey. The background of the entire slide is a photograph of a modern building with a facade of green and grey panels, set against a blue sky with white clouds. On the left side, there are large, stylized green numbers '2025' with a pine tree texture inside them.

IMPACT

Rezultate preliminare

- 2025 -

www.impactsa.ro



PERFORMANȚA GRUPULUI 2025

OPERAȚIONAL ȘI FINANCIAR

Activ net IFRS

206,1 mil euro

Valoare justă activ net

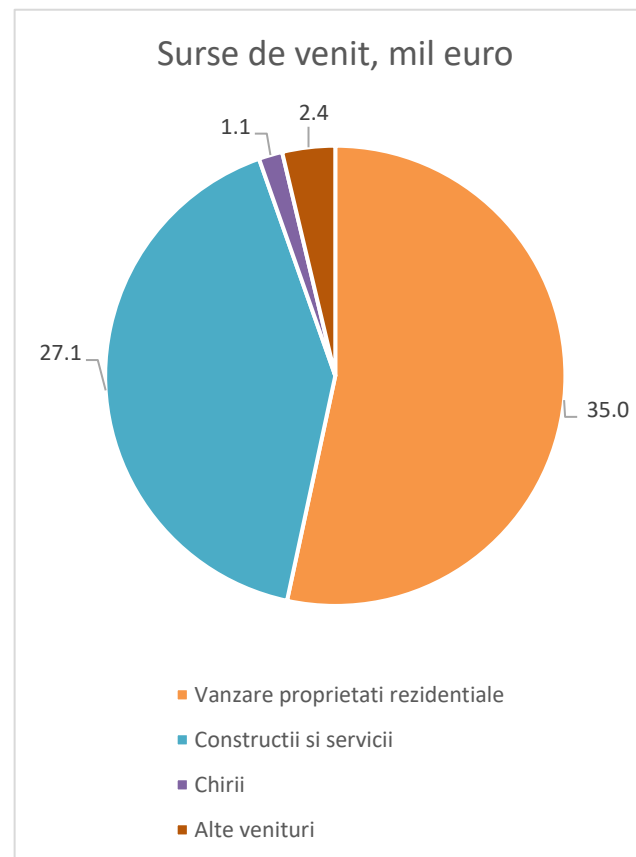
271 mil euro

Venituri

65,6 mil euro

Profit Brut

16,6 mil euro



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

REZULTATE FINANCIARE / 31 decembrie 2025

Contul de profit și pierdere

mii euro	Consolidat – mii euro			Individual – mii euro		
	12l 2025	12l 2024	Var %	12l 2025	12l 2024	Var %
Venituri	65.649	61.966	6%	28.596	32.754	(13%)
Profit brut	16.577	16,978	(2%)	9.511	10.373	(8%)
Marja brută %	25%	27%		33%	32%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	6.818	3.662	n/a	6.300	4.717	33%
% din venituri	10%	6%		22%	14%	
EBITDA	24.441	21.426	14%	16.477	15.556	6%
<i>Marja EBITDA %</i>	<i>34%</i>	<i>31%</i>		<i>51%</i>	<i>41%</i>	
EBIT	23.395	20.642	13%	15.811	20.642	(23%)
<i>Marja EBIT %</i>	<i>33%</i>	<i>30%</i>		<i>49%</i>	<i>54%</i>	
Rezultatul financiar*	(4.489)	(6.639)	(32%)	6.426	4.376	47%
Rezultat net	16.366	12.181	34%	20.912	17.738	18%
Marja rezultatului net	25%	20%		73%	54%	

*Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 10.178 mii euro la 31 decembrie 2025 și 10.140 mii euro la 31 decembrie 2024.

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

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

Profitul net consolidat în 2025 este de 16.366 mii euro cu o creștere de 34% comparativ cu anul 2024, iar EBITDA a avut o majorare de 14%.

La nivel individual, profitul net al societății IMPACT SA este de 20.912 mii euro, influențat de veniturile financiare de 10.178 mii euro - dividende primite de la societățile din cadrul grupului.

Situația poziției financiare

mii euro	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
	31-Dec-2025	31-Dec-2024	Var %	31-Dec-2025	31-Dec-2024	Var %
Active imobilizate, din care	188.043	177.516	9%	195.452	191.446	5%
Investiții imobiliare	109.571	141.567	(23%)	119.283	151.700	(19%)
Imobilizări corporale	17.688	18.933	(7%)	8.872	9.478	(4%)
Fond comercial	695	712	<i>n.a</i>	-	-	<i>n.a</i>
Active circulante, din care	75.409	106.445	(29%)	69.081	87.118	(19%)
Stocuri	62.288	82.090	(24%)	59.225	74.618	(19%)
Creanțe comerciale și alte creanțe	4.368	8.894	(51%)	4.298	3.976	11%
Numerar și echivalente de numerar	7.942	14.470	(45%)	4.880	7.568	(34%)
Total active	263.452	283.961	(7%)	264.533	278.564	(3%)
Datorii, din care	57.244	89.949	(36%)	53.335	83.169	(34%)
Împrumuturi bancare și obligațiuni	34.485	63.754	(45%)	33.643	60.148	(43%)
Datorii comerciale și alte datorii	4.808	6.101	(19%)	2.245	6.432	(46%)
Impozit amânat	17.950	16.108	8%	16.889	16.320	8%
Datoria cu impozitul pe profit	(85)	880	(110%)	-	269	(100%)
Capitaluri proprii	206.108	194.012	6%	211.197	195.395	11%
Total datorii și capitaluri proprii	263.452	283.961	(7%)	264.533	278.564	(3%)

Împrumuturile bancare au scăzut cu 45% la 31 decembrie 2025 la o valoare de 34.485 mii euro față de perioada încheiată la 31 decembrie 2024, fapt ce a îmbunătățit semnificativ gradul de solvabilitate al grupului, gradul de îndatorare diminuându-se de la 22% în 2024 la 13% în 2025.

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

Datoriile comerciale la 31 decembrie 2025 au fost cu 19% mai mici față de 31 decembrie 2024, în principal datorită închiderii avansurilor de la clienți și înregistrării veniturilor în proiectul GREENFIELD Băneasa.

Capitalurile proprii au crescut cu 6%, ajungând la 206,1 mil. euro. Evoluția se bazează pe profitabilitate solidă și reinvestirea rezultatelor, consolidând poziția financiară a grupului și

ACTIVUL NET LA VALOARE DE PIAȚĂ

	mii euro	mii euro	mii euro
	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Activ net contabil	206.108	194.012	185.522
Include*	-	-	-
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4.846	4.038	3.896
ii) Reevaluarea stocurilor	60.095	64.559	71.984
Activ net la valoare de piață	271.049	262.609	261.402

Valoarea activului net la 31 decembrie 2025 a fost **206,1 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 271 mil euro**.

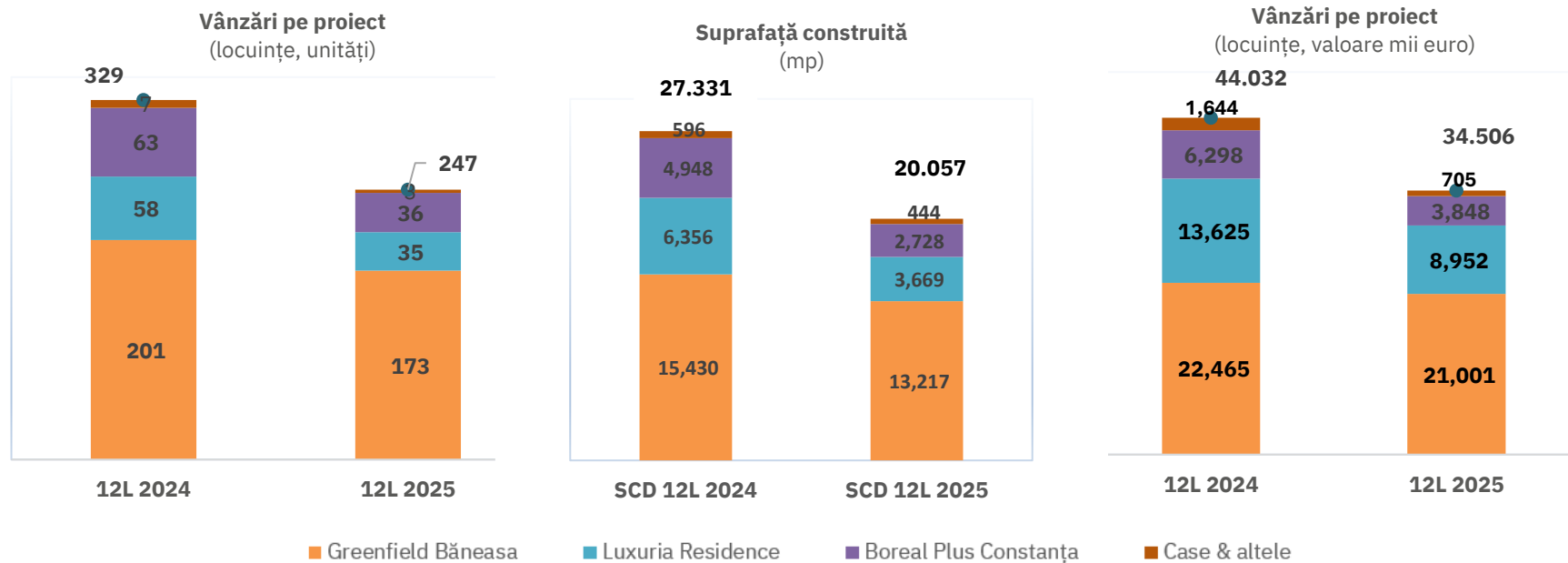
Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **64,9 mil euro**. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea activelor imobilizate, precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern *Colliers Valuation and Advisory*, la data de 31 decembrie 2025.

Faze finalizate pe proiecte la 31 decembrie 2025

Proiect	Total	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile	Valoare unități disponibile
	Apartmente	unități	%	unități	mii euro
Luxuria Residence	630	627	99%	3	3.672
Greenfield Băneasa - Teilor	732	388	53%	344	52.236
Boreal Plus	209	159	76%	50	6.536
Boreal Plus (Vile)	18	18	100%	-	-
Total	1.589	1.192	75%	397	62.444

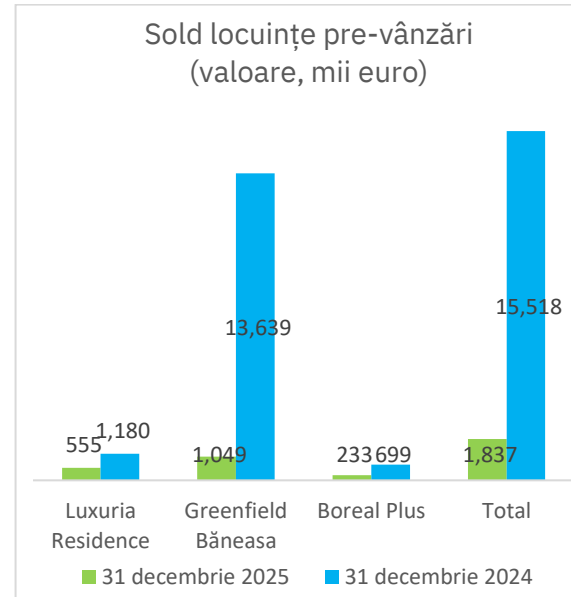
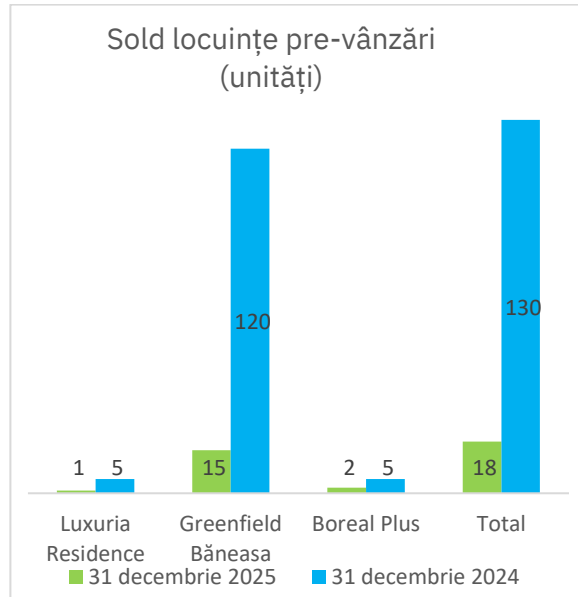
La 31 decembrie 2025, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 75% (atât vânzări cât și pre-vânzări). Valoarea totală a unităților disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ **62 mil euro**.

VÂNZĂRI (unități, mp, valori)



- **GREENFIELD Băneasa** – 173 unități rezidențiale comparativ cu 201 unități în 2024, cu o valoare totală de **21 mil euro**.
- **LUXURIA Residence** – 35 de unități rezidențiale cu o valoare de **8,9 mil euro**, comparativ cu 58 de unități cu o valoare de 13.6 mil euro, în aceeași perioadă a anului precedent. Proiectul Luxuria Residence este vândut în proporție de 99% la 31 decembrie 2025.
- **BOREAL Plus Constanța** – 36 de unități rezidențiale în valoare **3,8 mil euro** comparativ cu 63 de unități rezidențiale cu o valoare de 6,2 mil euro în aceeași perioadă a anului trecut. De asemenea, s-au vândut 3 case în valoare de **0,7 mil euro**, marcând astfel valorificarea tuturor unităților de tip casă din proiect.

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



Prin comparație, la 31 decembrie 2024, stocul de apartamente pre-vândute era semnificativ mai mare, 130 de unități, cu o valoare a pachetelor de 15,5 mil euro, datorită faptului că cele 732 de apartamente din GREENFIELD Băneasa au fost puse în vânzare începând cu luna octombrie 2024.

La 31 decembrie 2025, IMPACT avea un total de 18 de unități pre-vândute, cu o valoare a pachetelor de **1,8 mil euro**.

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

ACTIVE ȘI DATORII PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITĂȚI			TOTAL		
	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var % y/y	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %
Total Active	241.132	257.813	-6%	11.389	13.552	-16%	25.219	24.619	2%	9.354	12.339	-24%	287.094	308.324	-7%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(21.973)	(23.276)	-6%	(1.656)	(1.086)	53%	-	-	0%	-	-	0%	(23.629)	(24.362)	-3%
Active consolidate	219.159	234.537	-7%	9.733	12.466	-22%	25.219	24.619	2%	9.354	12.339	-24%	263.465	283.962	-7%
%din total	83%	83%		4%	4%		10%	9%		4%	4%		100%	100%	
Total datorii	69.736	97.977	-29%	6.042	7.855	-23%	-	-	0%	(371)	-	0%	75.407	105.832	-29%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(17.414)	(15.702)	11%	(639)	(181)	252%	-	-	0%	(11)	-	0%	(18.064)	(15.883)	14%
Datorii consolidate	52.321	82.275	-36%	5.403	7.674	-30%	-	-	0%	(381)	-	0%	57.344	89.949	-36%
%din total	91%	91%		9%	9%		0%	0%		-1%	0%		100%	100%	
Active nete	146.177	159.837	-9%	5.347	5.696	-6%	25.219	24.619	2%	9.724	12.339		211.687	202.492	5%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(4.559)	(7.575)	-40%	(1.018)	(904)	13%	-	-	0%	11	-	0%	(5.565)	(8.479)	-34%
Active nete consolidate	166.838	152.262	10%	4.329	4.792	-10%	25.219	24.619	2%	9.735	12.339	-21%	206.121	194.012	6%
%din total	81%	78%		2%	2%		12%	13%		5%	6%		100%	100%	

Activele consolidate nete ale Grupului la 31 decembrie 2025, sunt în valoare de 206.121 mii euro reprezentând o ușoară creștere, de 6%, față de 31 decembrie 2024.

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

Activele nete utilizate în scop de închiriere reprezintă aproximativ 12% din totalul activelor nete consolidate, generând 1,1 mil euro în 2025. Aceste active furnizoare de venit fix urmează să fie valorificate, atunci când piața va permite, pentru a asigura profitabilitatea dorită din vânzare.

VENITURI PE SEGMENTE

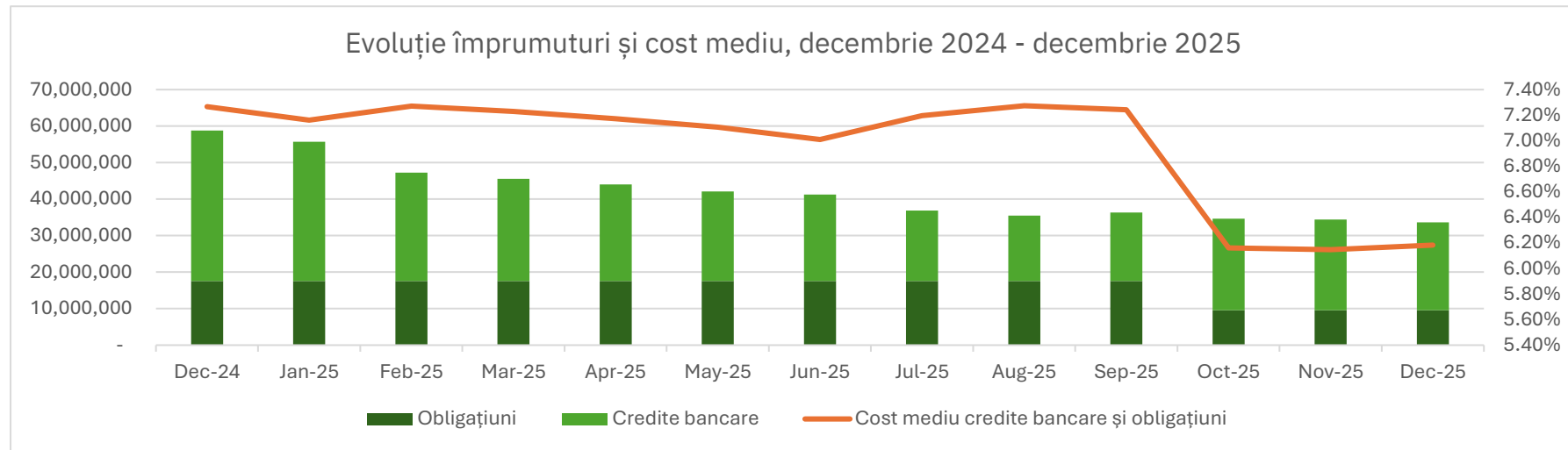
Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			VENITURI DIN CHIRII			ALTE ACTIVITĂȚI			TOTAL		
	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %
Venituri	35.035	44.250	-20%	30.658	15.412	102%	1.093	658	69%	4.981	45.657	28%	71.768	64.271	12%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	0%	(3.576)	(883)		-	-	0%	(2.543)	(1.418)	82%	(6.119)	(2.302)	166%
Venituri consolidate	35.035	44.250	-20%	27.082	14.529	89%	1.093	658	69%	2.439	2.532	-2%	65.649	61.969	6%
%din total	53%	71%		41%	23%		2%	1%		4%	4%		100%	100%	
Profit/(pierdere), înainte de impozitare	25.403	22.680	14%	815	840	-2%	1.093	739	50%	1.853	2.202	-15%	29.165	26.461	10%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(10.606)	(11.555)	-7%	(187)	(69)		-	-	0%	534	(94)		(10.259)	(11.718)	
Profit/(pierdere), înainte de impozitare consolidat	14.797	11.125	0%	628	771	-17%	1.093	739	50%	2.387	2.108	15%	18.906	14.743	
%din total	78%	75%		3%	4%		6%	4%		13%	11%		100%	100%	

În 2025, din veniturile totale consolidate, un procent de 53% au fost generate din activitatea de dezvoltare imobiliară (35 mil euro), din care 14,8 mil euro au fost convertite în profit net în 2025 (78% din profitul total).

Serviciile de construcții, furnizate de compania din grup, RCTI, atât în cadrul Grupului, cât și pentru terți, generează o proporție semnificativă din veniturile Grupului (41%) după eliminarea tranzacțiilor inter-segmentare și anunță o evoluție crescătoare în contextul contractelor semnate deja cu terții.

Veniturile generate din alte activități (wellness, brokeraj, furnizare utilități, administrare proprietăți), nu sunt semnificative la nivel de Grup, însă se estimează că aceste activități vor fi extinse, în linie cu creșterea activității de dezvoltare imobiliară.

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



mii euro	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25
Credite bancare	41,190	38,100	29,661	27,977	26,466	24,539	23,667	19,305	17,879	18,780	25,080	24,802	24,061
Cost mediu lunar credite bancare	220	198	153	142	132	119	112	93	86	91	120	119	116
Cost mediu creditare	6.41%	6.23%	6.18%	6.10%	5.97%	5.83%	5.67%	5.75%	5.80%	5.82%	5.76%	5.73%	5.77%
Obligațiuni	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	9,580	9,580	9,580
Cost mediu lunar obligațiuni	136	134	134	132	132	130	129	129	129	128	58	58	58
Cost mediu obligațiuni	9.27%	9.18%	9.12%	9.04%	8.98%	8.89%	8.82%	8.78%	8.77%	8.77%	7.21%	7.21%	7.21%
Total datorii financiare	58,770	55,680	47,241	45,557	44,046	42,119	41,247	36,885	35,459	36,360	34,660	34,382	33,641
Total cost mediu lunar	356	332	286	274	263	249	241	221	215	219	178	176	173
Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni	7.27%	7.16%	7.27%	7.23%	7.17%	7.11%	7.01%	7.20%	7.27%	7.24%	6.16%	6.15%	6.18%

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.

Comparație realizat 2025 vs. bugetat 2025

mii euro	12 l 2025 realizat	12 l 2025 bugetat	Comparație a vs. b
	a	b	
Venituri	65.649	84.283	(22%)
Costul vânzărilor	(49.073)	(57.524)	(15%)
Profit brut	16.577	26.759	(27%)
Marja brută	25%	32%	(38%)
Cheltuieli generale și administrative	(8.449)	(5.801)	46%
Cheltuieli de comercializare	(797)	(809)	(1%)
Alte venituri operaționale net	5.584	5.708	2%
Alte cheltuieli operaționale net	(1.989)	(616)	(223%)
Câștiguri din investiții imobiliare	12.468	-	
Profit din exploatare	23.396	25.241	(7%)
% Profit din exploatare / Venituri	36%	30%	6%
Rezultatul financiar net (pierdere)	(4.489)	(3.163)	42%
Profit înainte de impozitare	18.906	22.078	(14%)
% Profit înainte de impozitare / Venituri	29%	26%	3%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(2.540)	(3.532)	(28%)
Rezultatul perioadei	16.366	18.546	(12%)
% Profit Net/ Venituri Totale	25%	22%	3%
EBITDA	24.441	26.041	(6%)
% EBITDA / Venituri Totale	37%	31%	6%

La **31 decembrie 2025**, Grupul a realizat un profit din exploatare de **23,4 mil euro**, față de 25,2 mil euro bugetat și un **profit net de 16,4 mil euro**, față de 18,5 mil euro bugetat.

Cu toate acestea, **marja netă a fost de 25% la 31 decembrie 2025, față de 22% bugetată**. Astfel, Grupul a realizat un profit net cu 12% mai mic decât cel bugetat, în condițiile în care piața a fost caracterizată de incertitudini privind modificările fiscale și legislative.

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

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
Alte proiecte Greenfield Băneasa			
Greenfield	76	12.550	16.393

La 31 decembrie 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 31 decembrie 2025, Grupul are construcția în desfășurare pentru un total de **384** 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.

Denumire	Total unități apartamente	Suprafață construită totală	Valoare brută de dezvoltare - mii euro
Total alte proiecte Greenfield Băneasa	76	12.550	16.393
Aria Verdi			
Aria Verdi - Faza 1	401	79.407	208.815
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	79.138
Greenifield Copou Iași			
Iași Copou-Faza 1	472	41.504	74.547
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	183.923
Total general	7.870	892.204	1.609.404

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

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

În perioada imediat 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**).

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**. 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**.



Q & A



CONTACT:

Claudiu BISTRICEANU

CFO

ir@impactsa.ro

0729 100 144