IMPACT Developer & Contractor

Întrebări și Răspunsuri

Teleconferință de prezentare a rezultatelor T3 2026

25 Noiembrie 2026

1. Când veți plăti dividende, nu doar directorilor dumneavoastră ci și celor în calitate de investitori?

Răspuns:

Așa cum am spus în Strategia de Dezvoltare pentru 2034, planificăm acordarea de dividende pentru exercițiul financiar 2027.

2. Care va fi impactul creșterii costurilor de finanțare pe termen mediu și scurt?

Răspuns:

În momentul de față, nu vedem o creștere agresivă a costurilor de finanțare. Aș spune că, pe termen scurt, nu avem un risc în ceea ce privește creșterea costurilor de finanțare. Pe termen mediu și lung, evoluțiile macroeconomice, atât la nivel de țară, cât și la nivel de continent, ar putea să afecteze, într-o manieră pozitivă sau negativă, evoluția indicilor globali, cum ar fi EURIBOR sau alți indici specifici valutelor în care sunt contractate finanțările.

3. Cât din programul de răscumpărare a fost îndeplinit până acest moment? De ce programul nu este mai amplu?

Răspuns:

În momentul de față, direcționăm toate resursele financiare către buna finanțare a proiectelor pe care le-am început, referindu-mă în special la Aria Verdi. În decembrie și februarie avem cele două scadențe aferente emisiunilor de obligațiuni pe care le-am listat la BVB. Aceste scadențe însumează aproximativ 9,5 milioane de euro, plus dobânzile aferente. Alocăm cash-flow-ul și pentru rambursarea la scadență a acestor obligațiuni. Anticipăm un program de răscumpărare mai amplu, începând cu luna aprilie a anului viitor. Prioritate au șantierele și onorarea la scadență a obligațiilor financiare.

4. Veniturile sunt cu 48% sub bugetul primelor nouă luni, iar profitul net este cu 97% sub buget. Mai considerați realist bugetul anual de 84,8 milioane euro venituri și 9 milioane euro profit? Care este estimarea actualizată a conducerii pentru întregul an și care sunt principalele ipoteze pe care se bazează?

Răspuns:

Avem o simulare. Luând în considerare promisiunile pe care le avem în pipeline, precum și contractele în derulare ale RCTI, estimăm că vom avea un grad de realizare a veniturilor bugetate cuprins între 50% și 55%, la nivel consolidat.

5. EBITDA raportată de 4,73 milioane euro include câștiguri din reevaluări imobiliare de 4,18 milioane euro. Practic, EBITDA fără aceste câștiguri este de aproximativ 0,56 milioane euro. Care este profitabilitatea operațională recurentă a grupului și de ce nu publicați un indicator EBITDA ajustat, fără efectele reevaluărilor?

Răspuns:

Ne gândim la această sugestie și o să includem și un EBITDA ajustat în viitoarele prezentări, fără să includem aceste câștiguri de reevaluare.

6. În primele nouă luni au fost vândute doar 45 de unități, comparativ cu 227 în perioada similară a anului trecut. Care sunt cauzele concrete ale acestei scăderi, dincolo de explicațiile generale privind contextul economic și creșterea TVA? Cum au evoluat prețurile medii de vânzare și discounturile acordate? Ce ținte de vânzări aveți pentru 2027, pe fiecare proiect?

Răspuns:

Așa cum știți, la finalul anului 2024 am făcut recepția primelor 732 de apartamente din proiectul Greenfield Teilor. La data recepției, aveam un pipeline de promisiuni de vânzare-cumpărare pentru aproximativ 300 de apartamente. O mică parte dintre aceste promisiuni a fost transformată în contracte de vânzare-cumpărare la finalul anului 2024, iar cea mai mare parte a fost valorificată în primul trimestru al anului 2025.

Altfel spus, în prima parte a anului 2025 am venit cu un pipeline istoric de promisiuni de vânzare-cumpărare, semnate de la data începerii proiectului, în 2021, până la data recepției, în 2024. Așadar, un prim factor a fost impulsul generat de aceste prevânzări.

Pe de altă parte, în 2025 s-a anunțat că, începând cu 1 august, vor fi eliminate facilitățile fiscale, respectiv cota redusă de TVA de 9%. În perioada aprilie-iulie, clienții indecișI, care nu achiziționaseră încă un apartament cu TVA de 9%, s-au grăbit să facă acest lucru. Astfel, am simțit o efervescență în ceea ce privește numărul de tranzacții, în special în lunile iunie și iulie.

Odată cu eliminarea facilităților fiscale, la 1 august 2025, ritmul vânzărilor s-a mai diminuat. Practic, în 2026 am transformat în contracte de vânzare-cumpărare doar promisiunile și rezervările pe care le-am făcut efectiv în anul curent, fără a mai beneficia de un pipeline de tranzacții din anii precedenți.

Nu aș exclude, totuși, dintre factorii care explică rezultatele mai modeste, incertitudinea economică și politică, care a persistat și a acaparat atenția investitorilor în prima parte a acestui an, având un efect negativ asupra vânzărilor.

În plus, au existat și acele probleme la nivelul cadastrului, care au condus la blocarea tranzacțiilor pentru o perioadă de aproximativ o lună.

Vestea bună este că încercăm să stabilizăm volumul tranzacțiilor în Greenfield la un nivel de minimum 20. Pe baza unui prim calcul, estimăm că în anul 2027 vom putea realiza venituri de minimum 50 de milioane de euro din vânzarea stocului existent în Greenfield.

7. Aveți 347 de apartamente finalizate și disponibile, cu o valoare de aproximativ 57 milioane euro, iar proiectele finalizate sunt contractate în proporție de numai 50%. Care este planul concret de valorificare a acestui stoc și în ce interval estimați că îl veți vinde? Luați în calcul și vânzarea unor pachete de apartamente către investitori instituționali sau alte variante de valorificare?

Răspuns:

Nu excludem colaborarea cu investitorii instituționali sau cu investitorii de portofoliu, însă, în momentul de față, cele mai multe vânzări sunt către clienți individuali sau către investitori de dimensiuni mai mici, care achiziționează pachete de până la 5-8 apartamente.

8. Raportul indică 97 de unități pre-vândute și rezervate, în valoare de 23,3 milioane de euro, dintre care 37 de unități în Aria Verdi. Câte dintre acestea reprezintă antecontracte ferme și câte simple rezervări? Ce avansuri au fost încasate, care este rata de conversie a rezervărilor în contracte de vânzare-cumpărare și câte dintre pre-vânzările raportate au fost transformate efectiv în contracte până în prezent?

Răspuns:

La Aria Verdi avem preapartamentarea realizată și, practic, pentru toate cele 37 de unități au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare, fiind încasat și avansul de 25%, permis conform Legii Nordis în etapa de realizare a structurii.

În ceea ce privește faza F5 din Greenfield, pe care o recepționăm în decembrie, nu am mai încheiat promisiuni de vânzare-cumpărare, deoarece acestea necesitau preapartamentarea. Acest proces ar fi durat câteva luni și ar fi afectat calendarul recepției finale. Prin urmare, am renunțat la încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare și așteptăm direct recepția finală.

Trebuie realizată dezmembrarea lotului de teren aferent fazei F5, urmată de constituirea cărților funciare provizorii și definitive pentru lotul de teren dezmembrat și, ulterior, a celor 250 de cărți funciare individuale, aferente fiecărui apartament. Este un aspect tehnic care ne-a îngreunat procesul, în contextul prevederilor Legii Nordis.
Începând din ianuarie-februarie, cele mai multe dintre aceste rezervări se vor transforma direct în contracte de vânzare-cumpărare. Conform estimărilor pe care le-am realizat în cadrul elaborării bugetului, rata de conversie va fi foarte ridicată. Nu credem că vom pierde mai mult de una sau două dintre cele 37 de rezervări pe care le avem în sold la 30 septembrie pentru faza F5.
Pentru a face o precizare cât mai clară, nu suntem în situația de a încheia tranzacții cu clienți sau investitori care nu au capacitatea financiară de a realiza achiziția. Ca atare, toate contractele pe care le semnăm sunt ferme și au caracter obligatoriu. Un client se poate retrage dacă întâmpină dificultăți, asumându-și riscul de a pierde avansul plătit. Până în prezent, însă, nu ne-am confruntat cu astfel de situații.

9. Rentabilitatea RCTI și relațiile comerciale intragrup. RCTI generează 68% din veniturile consolidate, însă segmentul de construcții a înregistrat un profit înainte de impozitare de numai 402 mii euro. Care este marja efectivă de profit pentru contractele cu terții și cele intragrup? Ce profitabilitate estimați pentru cele cinci contracte cu terți, în valoare totală de 79 milioane de euro, aflate în derulare în perioada 2026 - 2027? În plus, raportul menționează achiziții de 825 mii lei de la RAND Autonomy SRL, societate controlată de unul dintre acționarii semnificativi ai RCTI. Cum a

fost selectat furnizorul, au existat oferte comparative și cum v-ați asigurat că prețurile sunt la nivelul pieței?

Răspuns:

RCTI este o companie care are o activitate foarte bună. După cum vedeți, faptul că lucrează cu terți și chiar cu competitorii noștri direcți este o dovadă că este foarte bine apreciată în piață. Nu putem compara randamentul activității de construcții-montaj cu marjele de profit din sectorul rezidențial. Dacă doriți o analiză mai detaliată, o putem furniza ulterior.

În ceea ce privește marja netă de profit, avem un target de aproximativ 5%, pe baza căruia construim și bugetul.

În 2026, la anumite șantiere au existat câteva situații particulare, ale căror efecte financiare urmează să fie recuperate în anul viitor, în 2027, pe baza actelor adiționale. Au existat anumite întârzieri care nu au ținut de executant, respectiv de RCTI, ci de proiectare sau de situația terenului în cazul unuia dintre proiecte. Toate aceste costuri se vor recupera prin actele adiționale și prin lucrările care vor fi generate în perioada următoare, în 2027.

În ceea ce privește achizițiile de la RAND Autonomy, avem oferte comparative, întrucât și auditorii interni ne-au solicitat să acordăm atenție tuturor tranzacțiilor cu părțile afiliate *(related parties)*. Suma de 150.000 de euro este nematerială în raport cu valoarea totală a achizițiilor RCTI, însă acesta este un aspect pe care auditorii interni îl monitorizează și căruia îi acordăm atenție.

10. Evaluarea portofoliului. În prezentarea principalilor indicatori este menționată o valoare brută de dezvoltare a landbank-ului de 1,68 miliarde de euro, în timp ce tabelul detaliat de la pagina 42 indică aproximativ 2,014 miliarde de euro. Care este explicația diferenței?

Răspuns:

Explicația diferenței vine din ultimele cinci etape aferente proiectului Greenfield West. Noi avem strategia până în 2032-2034, iar cu ultimele patru-cinci etape ajungem deja la un orizont de timp care vizează anul 2040. De aici vine această diferență, din ultimele etape ale proiectului din Ghencea, de pe Bulevardul Timișoara.

Pe Bulevardul Timișoara, în cadrul proiectului Greenfield West, lotul de teren este foarte vast. Are aproape 26 de hectare, pe care se pot construi minimum 3.800 de apartamente. Este un număr foarte mare. Noi, în strategia noastră, estimăm să realizăm până în 2034 aproximativ jumătate dintre aceste apartamente, respectiv maximum 2.000 - 2.200 de apartamente.

11. Care este profitul estimat pentru acest portofoliu după scăderea costurilor de construcție, infrastructură, comercializare și a celorlalte costuri aferente? Ce rentabilitate a capitalului investit estimați pentru principalele proiecte?

Răspuns:

Noi ne propunem o marjă brută de minimum 35%. Încercăm să avem o eficiență cât mai mare în finanțarea acestor proiecte, bazându-ne atât pe credite bancare și emisiuni de obligațiuni, cât și pe avansurile maxime care pot fi obținute de la clienți, în limitele prevăzute de Legea Nordis.

Altfel spus, încercăm să eficientizăm utilizarea fondurilor și a capitalurilor proprii și să folosim și alte pârghii de finanțare, astfel încât capitalul efectiv investit, raportat la profitul pe care îl vom obține, să genereze o rentabilitate cât mai mare a capitalurilor proprii (equity).

12. Facilitatea de credit de 26,3 milioane lei de la Vista Bank este destinată și rambursării obligațiunilor IMP26E?

Răspuns:

În prezent, nu este cazul. Obligațiunile le vom rambursa din surse proprii, avem suficient cash propriu disponibil și nu anticipăm niciun eveniment major care să ne împiedice să utilizăm aceste disponibilități. Așa cum am spus și la începutul conferinței, prioritare sunt acum șantierele și rambursarea obligațiunilor. Începând cu luna aprilie a anului viitor, vom accelera și pe partea de răscumpărare.