

IMPACT

Developer & Contractor

RAPORT SEMESTRUL I 2026



Performanța grupului în perioada raportată (S1 2026)

Operațional și financiar

Activ net IFRS

199,1
mil euro

Valoare justa activ net

263
mil euro

Venituri

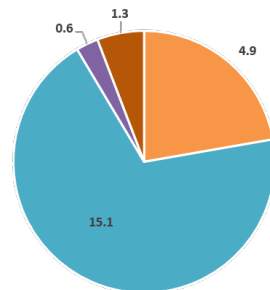
21,8
mil euro

Profit brut

4,6
mil euro

În S1 2026, veniturile consolidate au fost generate de dezvoltare imobiliară și servicii de construcții prestate de RCTI, în valoare de 15,1 mil euro. Pe segmentul rezidențial, au fost vândute 31 unități locative, însumând o suprafață totală de 2.738 mp, la o valoare de 4,9 mil euro.

Surse de venit, mil euro



■ Vanzare proprietati rezidentiale
■ Construcții și servicii
■ Chirii
■ Alte venituri

Sumarizarea proiectelor

Proiecte	Unități finalizate	Unități în construcție	Unități vândute și pre-vândute la 30.06.2026	% Unități vândute și pre-vândute	Unități finalizate disponibile la 30.06.2026	Valoarea unităților disponibile (mii euro)	Unități în pregătire	Total unități de valorificat în viitor	SCB de valorificat în viitor (mp)
Luxuria	630	-	628	99%	2	2,847	-	2	456
Greenfield Baneasa	732*	435*	413*	35%	319*	49.985*	2.632	3.386	335.187
Aria Verdi	-	401	34	8%	-	-	464	831	147.803
Greenfield West	-	-	-	-	-	-	4.202	4.202	415.666
Boreal Plus	209	134	163	48%	46	6.029	428	608	55.134
Greenfield Copou	-	-	-	-	-	-	1.062	1.061	97.408
Total	1.571	970	1.238	49%	367	58.861	8.788	10.091	1.051.664

La 30 iunie 2026, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 49% (atât vânzări cât și pre-vânzări). Valoarea totală a unităților finalizate disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ 59 mil euro.

**informații aferente Fazei 4 – Greenfield Baneasa*

Rezultate financiare / 30 iunie 2026

Sumar al contului de profit și pierdere

mii euro	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
	6l 2026	6l 2025	Var%	6l 2026	6l 2025	Var%
Venituri	21.807	35.302	(38%)	5.735	16.501	(65%)
Profit brut	4.630	9.200	(50%)	2.403	4.570	(47%)
Marja bruta%	21%	26%		42%	28%	
Alte (cheltuieli)/ venituri. nete	(694)	4.375	n.a.	1.143	3.368	(66%)
EBITDA	4.518	13.836	(67%)	3.882	8.259	(53%)
Marja EBITDA %	21%	39%		68%	50%	
EBIT	3.935	13.575	(71%)	3.546	7.938	(55%)
Marja EBIT %	18%	38%		62%	48%	
Rezultatul financiar*	(1.784)	(2.845)	(37%)	1.080	4.432	(76%)
Rezultat net	1.164	9.099	(87%)	3.809	11.670	(67%)
Marja rezultatului net	5%	26%		66%	71%	

La nivel consolidat, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o scădere a cifrei de afaceri cu 38%, la 21.807 mii euro. 69% din veniturile de la nivel de grup au fost generate din prestarea serviciilor de construire prestate de RCTI Company. Dezvoltarea imobiliară a generat 22% din venituri, iar 3% sunt venituri din chirii.

Marja brută a scăzut în S1 2026, la 21%, comparativ cu 27% aceeași perioadă a anului trecut, fiind influențată de creșterea serviciilor de construcții care sunt furnizate la o marjă mai mică.

În S1 2026, Grupul a înregistrat un profit de 1.164 mii euro, în scădere cu 87% față de S1 2025, scădere generată de vânzări sub așteptări pe segmentul imobiliar. În S1 2026, am observat o încetinire generală a pieței imobiliare, determinată de măsurile fiscale (creșterea TVA la 21%) și de mediul economic incert generat de criza guvernamentală și inflație. Considerăm că vânzările vor fi susținute de investițiile ce urmează a fi realizate, respectiv noul drum de acces către Greenfield Băneasa, precum și punerea în funcțiune a școlii și grădiniței publice.

La nivel individual, profitul net al IMPACT SA este de 3.809 mii euro, fiind influențat de rezultatul financiar în valoare de 1.080 mii euro – reprezentând dividende încasate de la societățile din cadrul grupului.

**Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 2.384 mii euro la 30 iunie 2026.*

Rezultate financiare / 30 iunie 2026

Sumar al situației poziției financiare

mii lei	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
	30.06.2026	31.12.2025	%	30.06.2026	31.12.2025	%
Active imobiliare, din care	166.193	188.043	(12%)	196.645	195.452	1%
Investiții imobiliare	110.798	109.571	1%	120.313	119.283	1%
Imobilizări corporale	16.932	17.688	(4%)	8.490	8.872	(4%)
Proiecte viitoare	37.396	59.825	(37%)	7.725	7.945	(3%)
Active circulante, din care	98.750	76.030	30%	69.210	69.617	(1%)
Stocuri	84.934	62.288	38%	60.404	59.225	2%
Creanțe comerciale si alte creanțe	6.371	4.989	28%	5.861	4.833	21%
Numerar si echivalente de numerar	5.429	7.924	(31%)	2.085	4.880	(57%)
Total active	264.943	264.073	0%	265.856	265.068	0%
Datorii, din care	65.840	58.938	12%	57.609	54.920	5%
Împrumuturi bancare si obligațiuni	37.031	34.485	7%	35.163	33.643	5%
Datorii comerciale si alte datorii	10.634	6.584	62%	4.322	3.223	34%
Impozit amânat	13.214	12.767	3%	13.418	12.977	3%
Datoria cu impozitul	4.936	5.077	(3%)	4.936	5.077	(3%)
Capitaluri proprii	199.103	205.134	(3%)	208.016	210.149	(1%)
Total datorii si capitaluri proprii	264.943	264.073	0%	265.856	265.068	0%

Rezultate financiare / 30 iunie 2026

Active, capitaluri proprii și datorii

La nivel consolidat, în S1 2026, stocurile au crescut cu 36% datorită transferului terenului aferent proiectului Aria Verdi – etapa 1, din poziția “Proiecte viitoare”. Creanțele comerciale și alte creanțe au crescut cu 28%, ca urmare a majorării volumului de servicii de construcții prestate de RCTI și în corelație cu datoriile comerciale și alte datorii, care includ lucrările efectuate de subcontractori. Variația datoriilor comerciale și a altor datorii este explicată și prin încasarea avansurilor pentru proiectul Aria Verdi.

Activul net la valoare de piață

	mii euro	mii euro	mii euro
mii lei	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Activ net contabil	199.103	205.134	194.012
Include*	-	-	-
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4.919	4.846	4.038
ii) Reevaluarea stocurilor	59.367	60.095	64.559
Activ net la valoarea de piață	263.390	270.075	262.609



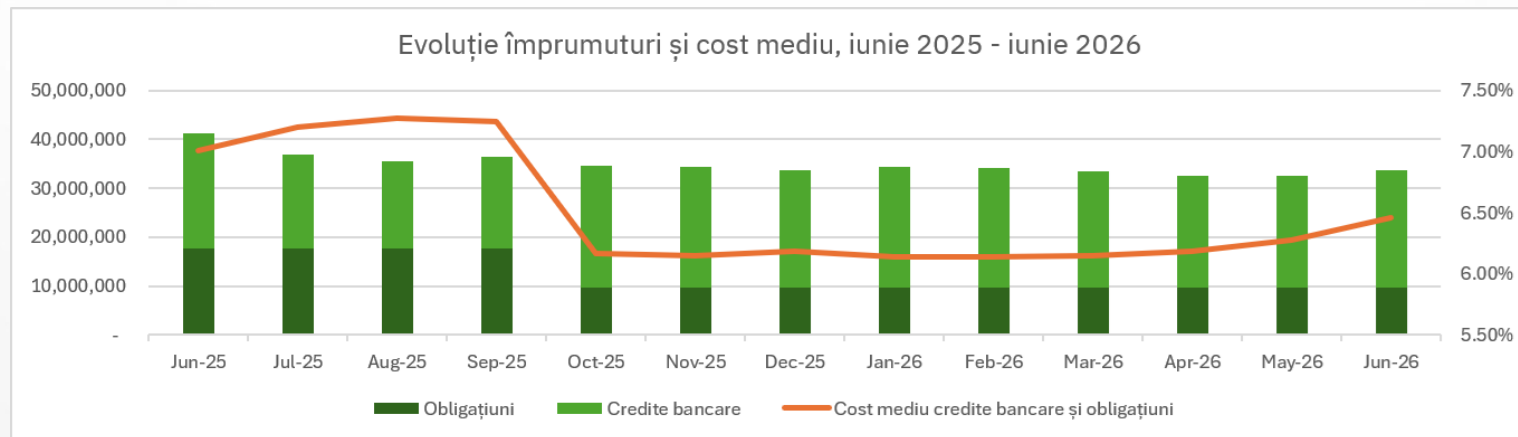
Rezultate financiare / 30 iunie 2026

Valoarea activului net la 30 iunie 2026 a fost **199,1 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 263 mil euro**.

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **64,5 mil euro**. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea activelor imobilizate,

precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory, la data de 30 iunie 2026.

Evoluție împrumuturi și costuri aferente (pentru companiile de proiecte din cadrul grupului Impact)



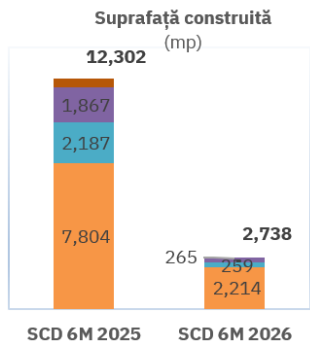
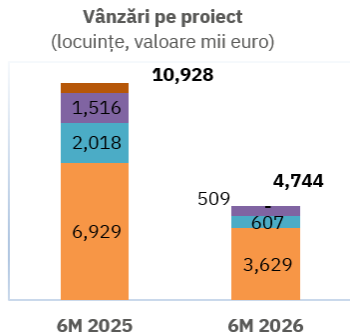
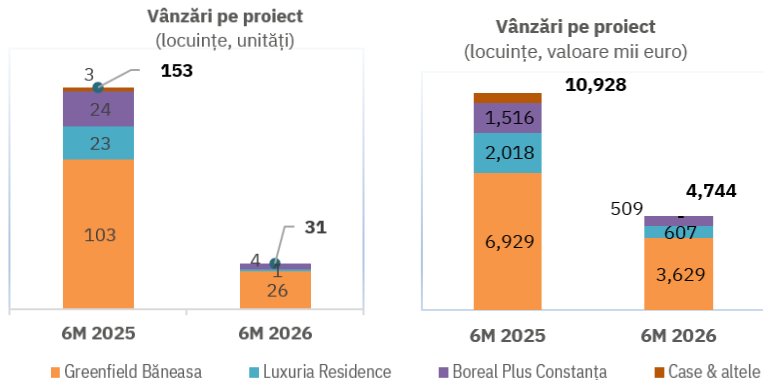
Rezultate financiare / 30 iunie 2026

Evoluție împrumuturi și costuri aferente (pentru companiile de proiecte din cadrul grupului Impact)

mii euro	06.25	07.25	08.25	09.25	10.25	11.25	12.25	01.26	02.26	03.26	04.26	05.26	06.26
Credite bancare	23.667	19.305	17.879	18.780	25.080	24.802	24.061	24.738	24.651	23.823	23.082	22.900	24.190
Cost mediu lunar credite bancare	112	93	86	91	120	119	116	118	117	114	111	112	124
Cost mediu creditare %	5,67%	5,75%	5,80%	5,82%	5,76%	5,73%	5,77%	5,72%	5,72%	5,72%	5,76%	5,88%	6,16%
Obligatiuni	17.580	17.580	17.580	17.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580
Cost mediu lunar obligatiuni	129	129	128	128	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Cost mediu obligatiuni %	8,82%	8,78%	8,77%	8,77%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%
Total datorii financiare	41.247	36.885	35.459	36.360	34.660	34.382	33.641	34.231	34.231	33.403	32.662	32.480	33.770
Total cost mediu lunar	241	221	215	219	178	176	173	175	175	171	168	170	182
Cost mediu procentual credite bancare si obligatiuni %	7,01%	7,20%	7,27%	7,24%	6,16%	6,15%	6,18%	6,14%	6,14%	6,15%	6,19%	6,28%	6,46%

Performanța grupului în perioada raportată (S1 2026)

Vânzări (unități, mp, valori)

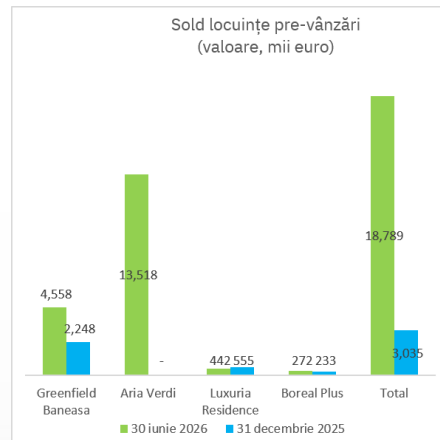
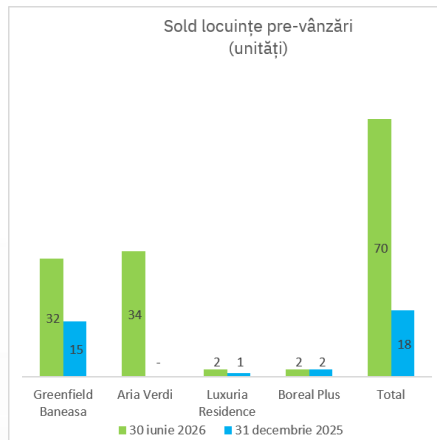


GREENFIELD Băneasa – 26 unități rezidențiale comparativ cu 103 unități în S1 2025, cu o valoare totală de 3.6 mil euro.

BOREAL Plus Constanța – 4 de unități rezidențiale în valoare 0,5 mil euro comparativ cu 24 de unități rezidențiale cu o valoare de 1.5 mil euro în aceeași perioadă a anului trecut.

Luxuria Residence – 1 unitate rezidențială comparativ cu 23 unități în S1 2025, cu o valoare totală de 0,6 mil euro. Proiectul Luxuria Residence este vândut în proporție de 99%.

Pre-vânzări la data de 30 iunie 2026 (unități, valoare)



Performanța grupului în perioada raportată (S1 2026)

	Unități 30 iunie 2026	Unități 31 decembrie 2025	Valoare (mii euro) 30 iunie 2026	Valoare (mii euro) 31 decembrie 2025
Pre-vânzări la data de 30 iunie 2026				
Greenfield Baneasa	32	15	4.558	2.248
Aria Verdi	34	-	13.518	-
Luxuria Residence	2	1	442	555
Boreal Constanta	2	2	272	233
Total	70	18	18.789	3.035

La 30 iunie 2026, IMPACT avea un total de 70 de unități pre-vândute, cu o valoare a pachetelor de 18,8 mil euro. Cea mai mare parte dintre aceste pre-contracte se referă la proiectele Aria Verdi și GREENFIELD Băneasa.

ARIA Verdi – proiect mixt, situat în zona Barbu Văcărescu a capitalei, a fost lansat la data de 24 februarie 2026. Proiectat conform standardelor BREEAM Outstanding și nZEB, ansamblul include 865 de apartamente ce vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi a început în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2029. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

GREENFIELD Baneasa se află în a patra fază de dezvoltare din cele șase planificate. Din 2007, anul de start al lucrărilor pentru prima fază de dezvoltare, până în prezent, GREENFIELD Băneasa a cunoscut o dezvoltare continuă, aducând comunității infrastructură nouă și multiple facilități: două parcuri private, numeroase spații verzi, locuri de joacă, magazine de proximitate, campus privat cu grădiniță, școală și liceu, centrul comercial **GREENFIELD Plaza** și centrul sportiv Wellness Club by GREENFIELD, transport public și terminal STB. Pe măsură ce proiectul avansează și se apropie de maturitate, se adaugă alte noi facilități precum școală și grădiniță de stat aflate în construcție, biserică, creșă, infrastructură și noi căi de acces.

Prin comparație, la 31 decembrie 2025, stocul de apartamente pre-vândute era semnificativ mai mic, 18 de unități, cu o valoare a pachetelor de 3 mil euro.

Raportarea pe segmente

Active și datorii pe segmente

Mii euro	Dezvoltare imobiliară			Construcții			Chirii			Alte activități			Total		
	30.06. 2026	31.12. 2025	Var%	30.06. 2026	31.12. 2025	Var %	30.06. 2026	31.12. 2025	Var%	30.06. 2026	31.12. 2025	Var%	30.06. 2026	31.12. 2025	Var%
Total active	285.541	287.857	-1%	15.841	11.040	43%	22.570	22.712	-1%	9.245	9.773	-5%	333.197	331.382	1%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(54.743)	(55.019)	-1%	(3.078)	(1.656)	86%	(10.433)	(10.634)	-2%	-	-	0%	(68.254)	(67.309)	1%
Active consolidate	230.798	232.838	-1%	12.763	9.384	36%	12.137	12.078	0%	9.245	9.773	-5%	264.943	264.073	0%
% din total	87%	88%		5%	4%		5%	5%		3%	4%		100%	100%	
Total datorii	78.667	71.236	11%	11.283	5.693	98%	-	-	0%	477	49	880%	90.427	76.978	18%
Eliminarea tranzacțiilor intra grup	(21.914)	(17.414)	26%	(2.215)	(639)	247%	-	-	0%	(458)	(11)	4144%	(24.587)	(18.064)	36%
Datorii consolidate	56.753	53.822	6%	9.069	5.054	79%	-	-	0%	19	59	-69%	65.840	58.914	12%
% din total	86%	91%		14%	9%		0%	0%		0%	0%		100%	100%	
Active nete	206.874	216.621	-5%	4.557	5.347	-15%	22.570	22.712	-1%	8.769	9.724	0%	242.770	254.404	-5%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(32.828)	(37.605)	-13%	(863)	(1.018)	-15%	(10.433)	(10.634)	-2%	458	11	4144%	(43.667)	(49.245)	-11%
Active nete consolidate	174.045	179.017	-3%	3.694	4.329	-15%	12.137	12.078	0%	9.227	9.713	-5%	199.103	205.159	-3%
% din total	87%	87%		2%	2%		6%	6%		5%	5%	0%	100%	100%	

Raportarea pe segmente

Venituri pe segmente

Mii euro	Dezvoltare imobiliara			Construcții			Chirii			Alte activități			Total		
	30.06. 2026	30.06. 2025	Var%	30.06. 2026	30.06. 2025	Var %	30.06. 2026	30.06. 2025	Var%	30.06. 2026	30.06. 2025	Var%	30.06. 2026	30.06. 2025	Var%
Venituri	4.853	20.734	-76%	18.782	13.788	40%	945	790	23%	1.981	1.940	5%	26.561	37.252	-29%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	0%	(3.695)	(812)	0%	(345)	(311)	14%	(714)	(828)	-11%	(4.754)	(1.950)	144%
Venituri consolidate	4.853	20.734	-76%	15.087	12.976	19%	600	479	29%	1.267	1.112	17%	21.807	35.302	-38%
% din total	22%	59%		69%	37%		3%	1%		6%	3%		100%	100%	
Profit/(pierdere) înainte de impozitare	3.751	8.296	-54%	646	481	38%	945	790	23%	(865)	(20)	4394%	4.477	9.547	-53%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	2.466)	74	-3537%	(213)	64	0%	(345)	311	-214%	698	-	0%	(2.326)	448	0%
Profit/(pierdere). înainte de impozitare consolidat	1.285	8.222	-84%	432	418	6%	600	479	29%	(167)	(20)	766%	2.151	9.099	-76%
% din total	59%	90%		20%	5%		28%	5%		-8%	0%		100%	100%	

Raportarea pe segmente

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 iunie 2026, sunt în valoare de 199.103 mii euro reprezentând o scădere de 3% față de 31 decembrie 2025. Din total activelor consolidate, aproximativ 38% sunt în prezent folosite în activitatea de dezvoltare imobiliară, restul fiind alocate altor categorii de activități sau unor proiecte de dezvoltare imobiliară viitoare.

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

Activele nete implicate în activitatea de dezvoltare imobiliară au generat un total de 4.853 mii euro în venituri (reprezentând 22% din veniturile totale din perioadă) în S1 2026 și 20.734 mii euro (reprezentând 59% din veniturile totale din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2025.

Serviciile de construcții sunt furnizate de compania din grup RCTI atât în cadrul Grupului, cât și pentru terți. Deși activele nete utilizate în cadrul activității reprezintă aproximativ 2%, aceste active generează o proporție semnificativă din veniturile Grupului după eliminarea tranzacțiilor intragrup și anunță o evoluție crescătoare în contextul contractelor semnate deja cu terți.

Activele nete implicate în activitatea de construcții au generat un total de 18.782 mii euro în venituri (reprezentând 69% din veniturile totale din perioadă) în S1 2026 și 13.788 mii euro (reprezentând 17% din veniturile totale din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2025.

Serviciile de construcții către terți, efectuate de RCTI, se estimează la 50 mil euro anual. RCTI are în derulare pe perioada 2026-2027 un total de 5 contracte în valoare totală de 79 mil euro, pentru proiecte localizate în orașe precum Brașov, Sinaia, Craiova, Giurgiu și București.

Serviciile de construcții furnizate în cadrul Grupului fluctuează semnificativ între ani, în funcție de stadiul de dezvoltare al proiectelor în care este implicată compania de dezvoltare imobiliară IMPACT.

Veniturile din chirii în valoare de 945 mii euro reprezintă un flux fix de venituri în cadrul Grupului și sunt generate în principal de spațiile comerciale închiriate în cadrul GREENFIELD Băneasa Plaza (713 mii euro), precum și de locuințele închiriate în cadrul proiectelor GREENFIELD Băneasa, BOREAL Plus Constanța și LUXURIA Residence (231 mii euro).



Comparație realizat S1 2026 vs. Bugetat S1 2026 și Bugetat 12l 2026

mii euro	6l 2026 bugetat	6l 2026 realizat	12l 2026 bugetat	Var Δ Realizat vs Bugetat	Var % realizat vs bugetat
Venituri	39.856	21.807	84.779	(18.049)	(45%)
Costul Vânzărilor	(30.084)	(17.178)	(30.084)	12.906	(43%)
Marja bruta	9.772	4.630	21.954	(5.143)	(53%)
Marja bruta	25%	21%	26%		
Cheltuieli generale si administrative	(3.597)	(4.156)	(8.194)	(558)	16%
Cheltuieli de comercializare	(682)	(674)	(1.287)	8	(1%)
Alte venituri operaționale	374	329	749	(46)	(12%)
Alte cheltuieli operaționale	(275)	(400)	(562)	(125)	45%
Câștiguri din investiții imobiliare	-	4.207	(562)	4.207	
Profit din exploatare	5.592	3.935	12.600	(1.657)	(30%)
% Profit din exploatare/ venituri	14%	18%	15%		
Rezultatul financiar net (pierdere)	(877)	(1.784)	(1.865)	(907)	103%

Comparație realizat S1 2026 vs. Bugetat S1 2026 și Bugetat 12l 2026

mii euro	6l 2026 bugetat	6l 2026 realizat	12l 2026 bugetat	Var Δ Realizat vs Bugetat	Var % realizat vs bugetat
Profit înainte de impozitare	4.715	2.151	10.795	(2.564)	(54%)
%Profit înainte de impozitare/venituri totale	12%	10%	13%		
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(806)	(987)	(1.727)	(181)	23%
Rezultatul perioadei	3.910	1.164	9.068	(2.746)	(70%)
% Profit net/ venituri totale	10%	5%	11%		
EBITDA	5.922	4.518	5.922	(1.404)	(24%)
% Profit din exploatare/ venituri totale	15%	21%	16%		

Rezultatele financiare ale Grupului în S1 2026 au fost afectate de încetinerii tranzacțiilor pe segmentul rezidențial, determinată în principal de măsurile fiscale recente (creșterea TVA la 21%), precum și de mediul economic incert, influențat de instabilitatea politică și de presiunile inflaționiste.

La data de 30 iunie 2026, Grupul a înregistrat un profit din exploatare de 3,9 mil euro, comparativ cu 5,5 mil euro bugetate. Marja brută a fost de 21%, comparativ cu 25% bugetate.

Estimăm că vânzările vor fi susținute de investițiile în derulare – dezvoltarea noului drum de acces către Greenfield Băneasa, precum și darea în exploatare a școlii și grădiniței publice din cadrul proiectului.

Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare bruta de Dezvoltare (mii euro)
Greenfield Baneasa			
Greenfield Baneasa UTR3			
UTR3 - faza4	185	20.436	25.366
UTR3 - faza 5	250	21.889	27.525
Total Greenfield Baneasa UTR3	435	42.325	52.891
Greenfield Baneasa UTR4			
UTR4 - faza 1	154	13.823	23.222
UTR4 - faza 2	396	38.446	61.931
Total Greenfield Baneasa UTR 4	550	52.269	85.152
Greenfield Baneasa UTR8			
UTR8 - faza 1	277	21.697	44.189
UTR8 - faza 2	159	19.673	42.491
Total Greenfield Baneasa UTR8	436	41.370	86.680

Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare bruta de Dezvoltare (mii euro)
Greenfield Baneasa 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 Baneasa UTR10	894	89.472	152.454
Alte proiecte Greenfield Baneasa			
Greenfield	76	12.550	16.393
Total alte proiecte Greenfield Baneasa	76	12.550	16.393

Aria Verdi

Aria Verdi			
Aria Verdi - faza 1	401	79.407	248.853
Aria Verdi - faza 2	464	70.774	252.271
Total Greenfield Baneasa UTR3	865	150.181	501.124

Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare bruta de Dezvoltare (mii euro)
TOTAL BUCURESTI	6.246	743.192	1.416.722

Boreal Plus Constanta

Boreal Plus			
Boreal Plus - faza 2	134	12.099	17.591
Boreal Plus - faza 3.1	152	14.941	22.417
Boreal Plus - faza 3.2	87	8.197	12.707
Boreal Plus - faza 3.3	189	16.367	26.419
Total Boreal Plus Constanta	562	51.604	79.124



Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare bruta de Dezvoltare (mii euro)
Greenfield Copou Iași			
Iași Copou - faza 1	472	41.504	74.480
Iași Copou - faza 2.1	247	24.921	48.730
Iași Copou - faza 2.2	242	30.983	60.838
Total Greenfield Copou Iași	1062	97.408	184.048

TOTAL GENERAL	7.870	892.204	1.679.903
---------------	-------	---------	-----------

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

Pentru următorii 9 ani, Grupul și-a propus construirea a **7.870 de unități rezidențiale**, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la **1.68 mld euro**.



La 30 iunie 2026, Grupul are autorizație de construire pentru un total de 2.496 de unități rezidențiale, încadrate într-o suprafață construită totală de 292.532 de mp. Această suprafață include și spații comerciale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc. Valoarea brută de dezvoltare a acestor proiecte, este estimată de către management la 773 mil euro.

La 30 iunie 2026, Grupul are în construcție un total de 970 de unități rezidențiale, dintre care 435 în GREENFIELD Băneasa, la o valoare brută de dezvoltare de aproximativ 53 mil euro, 401 unități în ARIA Verdi, la o valoare brută de dezvoltare de 249 mil euro și 134 de unități în Boreal Plus Constanța, la o valoare brută de dezvoltare de 17.6 mil euro.

Proiectul ARIA Verdi a fost lansat la data de 24 februarie 2026, în cadrul unui eveniment aniversar organizat pentru a celebra împlinirea a 30 de ani de la listarea companiei la Bursa de Valori București. Proiectul va include peste 5.000 de metri pătrați de spații retail și peste 2.400 de metri pătrați dedicați activităților sportive și de recreere, un parc interior și acoperișuri verzi cu grădini tematice. ARIA Verdi cuprinde 865 de apartamente de lux, proiectate conform standardelor BREEAM Outstanding și nZEB, care vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi a început în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2029. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

Concluzii

Cel mai semnificativ eveniment pentru Grup în S1 2026 a fost lansarea proiectului Aria Verdi, Proiectat conform standardelor BREEAM Outstanding și nZEB, ansamblul include 865 de apartamente ce vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi a început în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2029. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

În 2026 estimăm finalizarea Fazei 5 din cadrul proiectului Greenfield Teilor cu un număr de 250 de apartamente, precum și începerea Fazei 4 din cadrul aceluiași proiect cu 185 de apartamente.

Estimăm faptul că stocul de apartamente finalizate din cadrul proiectelor Greenfield și Boreal Plus vor asigura cashflow-ul necesar pentru finanțarea noilor proiecte de dezvoltare, impulsionearea vânzărilor fiind estimată odată cu realizarea noului drum de acces și adoptarea unei noi strategii de PR și marketing.

Rezultatele financiare în S1 2026 sunt influențate de încetinirea tranzacțiilor pe segmentul rezidențial, determinată în principal de măsurile fiscale recente, precum și de mediul economic incert, influențat de instabilitatea politică și de presiunile inflaționiste persistente.

În S1 2026 companiile afiliate au generat dividende de 2,4 mil euro.

În luna mai 2026, IMPACT a depus documentația pentru autorizația de construire a unui nou drum de acces în GREENFIELD Băneasa. Realizarea noului drum de acces precum și noua magistrală de metrou ce face legătura cu aeroportul Otopeni va duce la accelerarea vânzărilor și la o creștere a prețului de vânzare al apartamentelor. Finalizarea construcției este estimată până la 31 decembrie 2026.



Concluzii

Plan de actiune cu focusul principal pe urmatoarele obiective

- Integrarea tuturor Proiectelor într-o noua platforma IT care sa permită promovarea facila a acestora către cumpărători sau investitori
- Crearea de noi canale de marketing si de vânzare in baza unei strategii integrate
- Accelerarea proceselor interne in vederea pregătirii pentru vânzare către investitori a unor pachete de active care generează venituri fixe cu un randament ridicat
- Atragerea de investitori cu participații minoritare în SPV-urile care dezvolta anumite Proiecte
- Optimizarea / reproiectarea unor Proiecte în pipeline pentru a crește eficiența și rentabilitatea Proiectelor și scurtarea timpilor de execuție
- Participarea la conferințe organizate de industria de profil sau de Bursa de Valori pentru a crește vizibilitatea Proiectelor și a Companiei în rândul investitorilor
- Un management al riscului cât mai strict pentru contracararea volatilitatilor și incertitudinilor din piață, a efectelor inflaționiste



www.impactsa.ro

IMPACT

ARIA VERDI

Apartment complex in 140-146