IMPACT

Developer & Contractor

RAPORT TRIMESTRUL III 2026



Principalele rezultate – 9L 2026

În primele nouă luni ale anului 2026, portofoliul de pre-vânzări a crescut de aproape 13 ori, la 23,3 mil. euro (31.12.2025: 1,8 mil. euro), creștere susținută în principal de lansarea proiectului ARIA Verdi. Septembrie a fost luna cu cele mai multe rezervări din 2026, cu 22 de apartamente în GREENFIELD Băneasa, iar evoluția pozitivă a continuat în octombrie. La acest rezultat a contribuit și noua strategie de marketing și vânzări.
Veniturile au fost susținute de serviciile de construcții prestate de RCTI, de 22,2 mil. euro. Vânzările din proiectele finalizate au fost de 45 de unități (9L 2025: 227), pe fondul unei piețe rezidențiale mai lente. Activul net la valoare de piață se menține la un nivel solid, de 263,3 mil. euro.

Rezultate financiare – Grup

9L 2026 vs. 9L 2025; poziția financiară la 30.09.2026 vs. 31.12.2025

Venituri consolidate
32,5 mil euro
9L 2025: 55,8 mil euro | –42%

Profit brut
6,6 mil euro
marjă 20% | 9L 2025: 14,2 mil euro

EBITDA
4,7 mil euro
marjă 15% | 9L 2025: 17,7 mil euro

Rezultat net
201 mii euro
9L 2025: 11.397 mii euro

Activ net IFRS
196,8 mil euro
31.12.2025: 205,1 mil euro | –4%

Activ net la valoare de piață
263,3 mil euro
2,23 euro/acțiune | 31.12.2025: 270,1 mil euro

Datorii financiare
43,5 mil euro
grad de îndatorare 16% | 31.12.2025: 13%

Datorie netă
38,4 mil euro
31.12.2025: 26,6 mil euro | numerar 5,1 mil euro

Indicatori operaționali

vânzări 9L 2026 vs. 9L 2025; portofoliu la 30.09.2026

Unități vândute (CVC)
45 unități
9L 2025: 227 unități | –80%

Suprafață vândută
3.803 mp
9L 2025: 17.119 mp | –78%

Pre-vânzări
97 unități
23,3 mil euro | 31.12.2025: 18 unități / 1,8 mil euro

Unități în construcție
970 unități
Greenfield 435 unități | Aria Verdi 401 unități | Boreal 134 unități

Stoc finalizat disponibil
347 unități
56,9 mil euro | proiecte finalizate contractate 50%

Landbank
796.490 mp
valoare de piață 196,2 mil euro | 9.758 unități potențiale

VBD landbank
1,68 mld euro
valoare brută de dezvoltare estimată de management pentru perioada 2026 - 2034

IMPACT SA – individual

9L 2026 vs. 9L 2025

Venituri
8,6 mil euro
9L 2025: 25,1 mil euro | –66%

Profit net
3,0 mil euro
9L 2025: 14,4 mil euro | –79%

Capitaluri proprii
205,8 mil euro
31.12.2025: 210,1 mil euro | –2%

Datorii financiare
39,7 mil euro
31.12.2025: 33,6 mil euro | +18%

Indicatori alternativi de performanță: EBITDA = profit din exploatare + amortizare și depreciere (include câștigul din reevaluarea investițiilor imobiliare: 4,2 mil euro în 9L 2026); marjele = indicatorul / venituri; grad de îndatorare = datorii financiare / total active; datorie netă = datorii financiare – numerar și echivalente; activ net la valoare de piață (NRV) = activ net IFRS + plusurile de valoare ale stocurilor și ale altor active imobilizate, 118.247.071 acțiuni. Unități vândute (CVC) = contracte de vânzare-cumpărare semnate în perioadă; pre-vânzări = antecontracte și rezervări în vigoare la 30.09.2026, netransformate încă în CVC.
Cursuri de schimb BNR folosite pentru conversia din lei în euro: curs mediu 5,1809 lei/euro în 9L 2026 și 5,0277 lei/euro în 9L 2025 (contul de profit și pierdere); curs de închidere 5,2785 lei/euro la 30.09.2026 și 5,0985 lei/euro la 31.12.2025 (poziția financiară).

Evenimente cheie – 9L 2026

Principalele evenimente în 2026

FEB 2026

Lansarea proiectului ARIA Verdi

Proiect mixt în zona Barbu Văcărescu: 865 de apartamente în două faze, standarde BREEAM Excellent și nZEB, valoare brută de dezvoltare de 501 mil euro.

MAI 2026

Drum nou de acces – Greenfield Băneasa

Depunerea documentației pentru autorizația de construire. Lucrările au început în iunie 2026 cu termen de finalizare până la 31 decembrie 2026.

IUN 2026

Start construcție ARIA Verdi – faza 1

401 apartamente, finalizare estimată în 2030.

IUN 2026

Finanțare Vista Bank – Impact SA

Credit de 50 mil lei pentru activitatea curentă, scadent la 15.05.2029; trageri de 49,2 mil lei la 30.09.2026.

AUG 2026

Finanțare Vista Bank – RCTI

Facilitate majorată la 29 mil lei (capital de lucru și scrisori de garanție), scadentă la 15.05.2027.

T3 2026

Vânzări și pre-vânzări

14 apartamente vândute în Greenfield Băneasa; pre-vânzările totale au ajuns la 97 de unități și 23,3 mil euro (31.12.2025: 18 unități pre-vândute, 1,8 mil euro).

Realizat vs. buget 9L 2026

mil euro	Realizat	Buget	Var.
Venituri	32,5	62,6	–48%
Profit brut	6,6	16,2	–59%
Profit din exploatare	4,0	9,1	–56%
Rezultatul perioadei	0,2	6,5	–97%

Marja brută: 20% realizat vs. 26% bugetat.

Context de piață

- Încetinirea tranzacțiilor pe segmentul rezidențial, determinată în principal de creșterea TVA la 21%.
- Mediu economic incert, influențat de instabilitatea politică și de presiunile inflaționiste.

Priorități T4 2026

- Finalizarea Fazei 5 Greenfield Teilor (250 de apartamente).
- Avansarea construcției ARIA Verdi – faza 1.
- Drumul nou de acces Greenfield Băneasa – finalizare estimată până la 31.12.2026.
- Pregătirea dezvoltării Greenfield Copou – faza 1.

Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Operațional și financiar

Activ net IFRS
196,8
mil euro

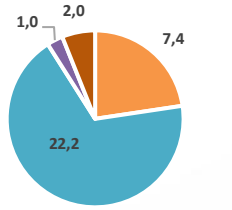
Valoare justă activ net
263
mil euro

Venituri
32,5
mil euro

Profit brut
6,6
mil euro

În 9L 2026, veniturile consolidate au fost generate în principal de serviciile de construcții prestate de RCTI, în valoare de 22,2 mil euro. Pe segmentul rezidențial, s-au obținut venituri în valoare de 7,4 mil euro.

Surse de venit, mil euro



Sumarizarea proiectelor

Proiecte	Unități finalizate	Unități în construcție	Unități vândute și pre-vândute la 30.09.2026	% Unități vândute și pre-vândute	Unități finalizate disponibile la 30.09.2026	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	2.825	-	2	456
Greenfield Băneasa	732*	435*	433*	37%	299*	47.893*	2.632	3.366	333.563
Aria Verdi	-	401	37	9%	-	-	464	828	147.803
Greenfield West	-	-	-	-	-	-	4.202	4.202	415.666
Boreal Plus	209	134	163	48%	46	6.178	428	608	55.134
Greenfield Copou	-	-	-	-	-	-	1.062	1.062	97.408
Total	**1.571**	**970**	**1.261**	**50%**	**347**	**56.897**	**8.788**	**10.068**	**1.050.029**

La 30 septembrie 2026, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 50% (atât vânzări cât și pre-vânzări).
Valoarea totală a unităților finalizate disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ 57 mil euro.

**informații aferente Fazei 4 – Greenfield Băneasa*

Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Contul de profit și pierdere

	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
mii euro	9L 2026	9L 2025	Var%	9L 2026	9L 2025	Var%
Venituri	32.493	55.824	(42%)	8.612	25.125	(66%)
Profit brut	6.647	14.153	(53%)	4.112	7.663	(46%)
Marja brută%	**20%**	**25%**		**48%**	**30%**	
Alte (cheltuieli)/ venituri nete	(2.630)	2.747	n.a.	(663)	2.163	n.a.
EBITDA	4.733	17.745	(73%)	3.937	10.320	(62%)
Marja EBITDA %	15%	32%		46%	41%	
EBIT	4.017	16.901	(76%)	3.449	9.826	(65%)
Marja EBIT %	12%	30%		40%	39%	
Rezultatul financiar*	(2.808)	(3.604)	(22%)	324	5.298	(94%)
Rezultat net	**201**	**11.397**	**(98%)**	**2.963**	**14.427**	**(79%)**
Marja rezultatului net	**1%**	**20%**		**34%**	**57%**	

La nivel consolidat, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o scădere a cifrei de afaceri cu 42%, la 32.493 mii euro. 68% din veniturile de la nivel de grup au fost generate din prestarea serviciilor de construire prestate de RCTI Company. Dezvoltarea imobiliară a generat 23% din venituri, iar 3% sunt venituri din chirii.

Marja brută a scăzut în 9L 2026, la 20%, comparativ cu 25% aceeași perioadă a anului trecut, fiind influențată de creșterea serviciilor de construcții care sunt furnizate la o marjă mai mică.

În 9L 2026, Grupul a înregistrat un profit net de 201 mii euro, în scădere cu 98% față de 9L 2025, scădere generată de vânzări sub așteptări pe segmentul imobiliar. În 9L 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 2.963 mii euro. Acesta este susținut de profitul din exploatare de 3.449 mii euro. Rezultatul financiar net contribuie cu 324 mii euro și include dividendele distribuite de societățile din cadrul grupului.

**Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 2.413 mii euro la 30 septembrie 2026.*
EBIT = profit din exploatare; EBITDA = EBIT + amortizare și depreciere; marjele = indicatorul / venituri. EBITDA include câștigul din investițiile imobiliare (reevaluare): 4.176 mii euro consolidat (9L 2025: 5.796 mii euro) și 4.249 mii euro individual (9L 2025: 6.121 mii euro).



Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Situația poziției financiare

	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
mii euro	30.09.2026	31.12.2025	%	30.09.2026	31.12.2025	%
Active imobiliare, din care	**165.922**	**188.043**	**(12%)**	**197.459**	**195.452**	**1%**
Investiții imobiliare	110.091	109.571	0%	119.549	119.283	0%
Imobilizări corporale	16.986	17.688	(4%)	8.432	8.872	(5%)
Fond comercial	671	695	(3%)	-	-	n.a.
Active circulante, din care	**102.784**	**76.030**	**35%**	**69.656**	**69.617**	**0%**
Stocuri	88.128	62.288	41%	61.255	59.225	3%
Creanțe comerciale și alte creanțe	8.775	4.989	76%	5.200	4.833	8%
Numerar și echivalente de numerar	5.126	7.924	(35%)	2.577	4.880	(47%)
Total active	**268.706**	**264.073**	**2%**	**267.115**	**265.068**	**1%**
Datorii, din care	**71.891**	**58.938**	**22%**	**61.300**	**54.920**	**12%**
Împrumuturi bancare și obligațiuni	43.536	34.485	26%	39.705	33.643	18%
Datorii comerciale și alte datorii	9.943	6.584	51%	3.361	3.223	4%
Impozit amânat	13.131	12.767	3%	13.330	12.977	3%
Datoria cu impozitul	5.259	5.077	4%	4.904	5.077	(3%)
Capitaluri proprii	**196.815**	**205.134**	**(4%)**	**205.815**	**210.149**	**(2%)**
Total datorii și capitaluri proprii	**268.706**	**264.073**	**2%**	**267.115**	**265.068**	**1%**

Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Active, capitaluri proprii și datorii

La nivel consolidat, în 9L 2026, stocurile au crescut cu 41% datorită transferului terenului aferent proiectului Aria Verdi – faza 1, din poziția “Proiecte viitoare”. Creanțele comerciale și alte creanțe au crescut cu 76%, 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 30.09.2026	mii euro 31.12.2025	mii euro 31.12.2024
Activ net contabil	**196.815**	**205.134**	**194.012**
Include*	**-**	**-**	**-**
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4.957	4.846	4.038
ii) Reevaluarea stocurilor	61.500	60.095	64.559
Activ net la valoarea de piață	**263.272**	**270.075**	**262.609**



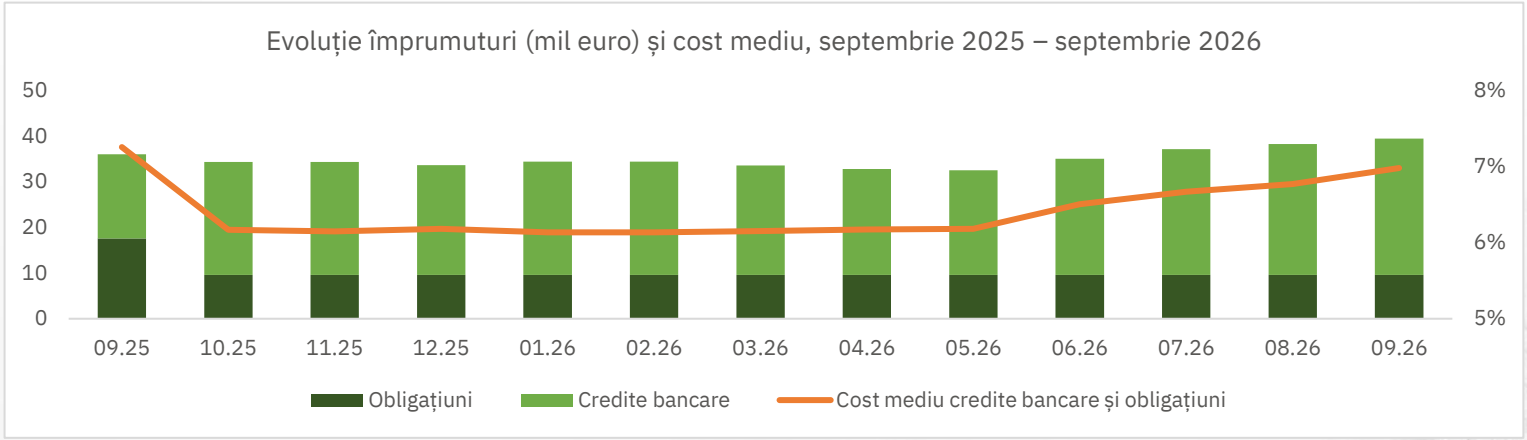
Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Valoarea activului net la 30 septembrie 2026 a fost **196,8 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 263,3 mil euro.**

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **66,5 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. La 30 septembrie 2026 nu s-au efectuat reevaluări noi; terenul proiectului Aria Verdi este prezentat ca stoc (IAS 2), iar plusul de valoare față de cost (2,8 mil euro) este inclus în reevaluarea stocurilor.

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



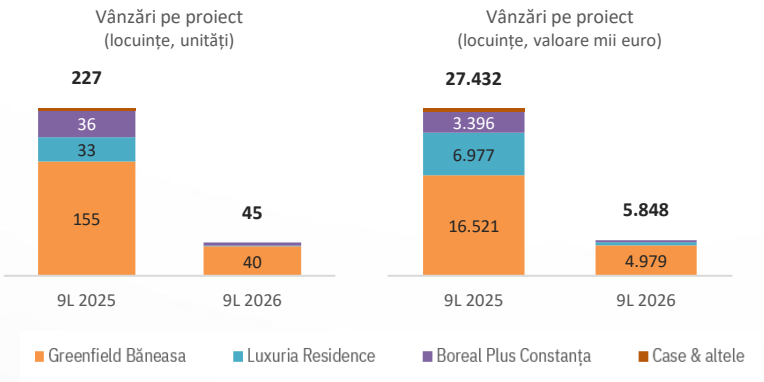
Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

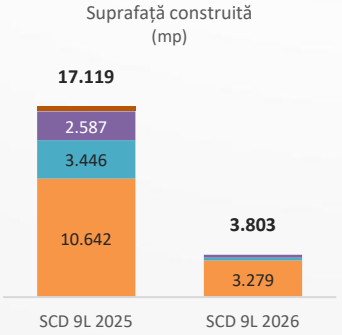
Evoluție împrumuturi și costuri aferente (pentru companiile de proiecte din cadrul grupului Impact)

mii euro	09.25	10.25	11.25	12.25	01.26	02.26	03.26	04.26	05.26	06.26	07.26	08.26	09.26
Credite bancare	18.480	24.780	24.802	24.061	24.825	24.825	23.997	23.256	22.965	25.474	27.567	28.679	29.931
Cost mediu lunar credite bancare	90	119	119	116	118	118	115	111	110	132	149	158	172
Cost mediu creditare %	**5,82%**	**5,76%**	**5,73%**	**5,77%**	**5,72%**	**5,72%**	**5,73%**	**5,75%**	**5,75%**	**6,24%**	**6,48%**	**6,62%**	**6,91%**
Obligațiuni	17.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580
Cost mediu lunar obligațiuni	128	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Cost mediu obligațiuni %	**8,77%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**
Total datorii financiare	**36.060**	**34.360**	**34.382**	**33.641**	**34.405**	**34.405**	**33.577**	**32.836**	**32.545**	**35.054**	**37.147**	**38.259**	**39.511**
Total cost mediu lunar	**218**	**177**	**176**	**173**	**176**	**176**	**172**	**169**	**168**	**190**	**206**	**216**	**230**
Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni %	**7,26%**	**6,17%**	**6,15%**	**6,18%**	**6,14%**	**6,14%**	**6,15%**	**6,17%**	**6,18%**	**6,51%**	**6,67%**	**6,77%**	**6,98%**

Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Vânzări (unități, mp, valori)



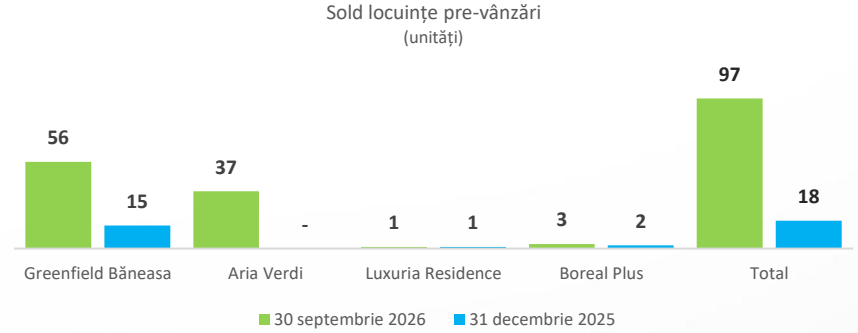


GREENFIELD Băneasa – 40 unități rezidențiale comparativ cu 155 unități în 9L 2025, cu o valoare totală de 5,0 mil euro.

BOREAL Plus Constanța – 4 unități rezidențiale în valoare de 0,4 mil euro comparativ cu 36 de unități rezidențiale cu o valoare de 3,4 mil euro în aceeași perioadă a anului trecut.

Luxuria Residence – 1 unitate rezidențială comparativ cu 33 unități în 9L 2025, cu o valoare totală de 0,5 mil euro. Proiectul Luxuria Residence este vândut în proporție de 99%.

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





Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Unități pre-vândute și rezervate, pe proiecte

Proiect	Unități 30 septembrie 2026	Unități 31 decembrie 2025	Valoare (mii euro) 30 septembrie 2026	Valoare (mii euro) 31 decembrie 2025
Greenfield Băneasa	56	15	7.722	1.049
Aria Verdi	37	-	14.775	-
Luxuria Residence	1	1	435	555
Boreal Constanța	3	2	346	233
Total	**97**	**18**	**23.277**	**1.837**

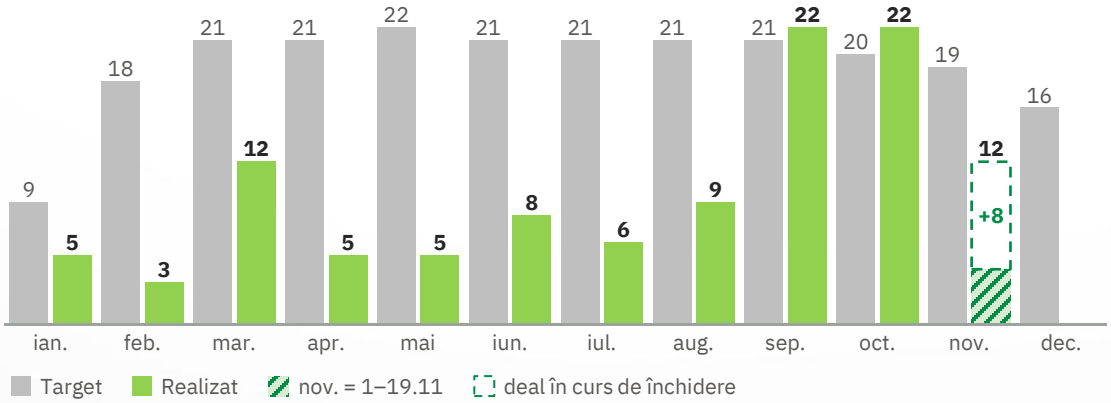
La 30 septembrie 2026, IMPACT avea un total de 97 de unități pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 23,3 mil euro. Cea mai mare parte dintre aceste pre-contracte se referă la proiectele Aria Verdi și GREENFIELD Băneasa.

ARIA Verdi – proiect mixt, situat în zona Barbu Văcărescu a capitalei, a fost lansat la data de 24 februarie 2026. Proiectat conform standardelor BREEAM Excellent 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 2030. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

GREENFIELD Băneasa 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 1,8 mil euro.

PVC Greenfield 2026 – target față de realizat

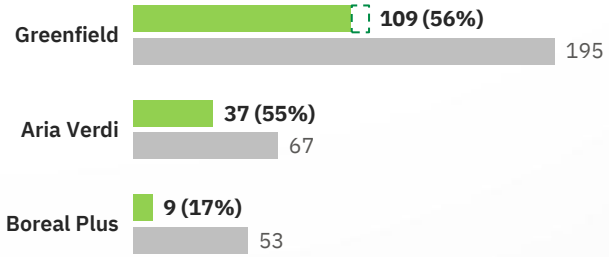
Evoluție lunară PVC Greenfield (unități)



PVC Greenfield	T1	T2	T3	T4	An
Target	48	64	63	55	230
Realizat	20	18	37	26 + 8 = **34**	101 + 8 = **109**
% din target	42%	28%	59%	62%	47%

PVC ian.–19.11, toate proiectele

Target cumulat ian.–oct. 2026



Octombrie: 22 de PVC, față de un target de 20.

Noiembrie: 4 la 19.11, față de un target de 19.

Deal în curs de închidere (19.11): încă 8 unități. Cu ele, noiembrie ajunge la **12** (bara punctată).

PVC realizat = prima semnare (PVC sau rezervare). Noiembrie = 1–19.11.2026; bara punctată = 8 unități dintr-un deal în curs de închidere la 19.11.2026..

Raportarea pe segmente

Active și datorii pe segmente

Mii euro	Dezvoltare imobiliară			Construcții			Chirii			Alte activități			Total		
	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%	30.09. 2026	31.12. 2025	Var %	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%
Total active	285.813	287.857	-1%	17.325	11.040	57%	22.409	22.712	-1%	9.262	9.773	-5%	334.809	331.382	1%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(53.956)	(55.019)	-2%	(1.772)	(1.656)	7%	(10.365)	(10.634)	-3%	(10)	-	n/a	(66.103)	(67.309)	-2%
Active consolidate	**231.858**	**232.838**	**0%**	**15.553**	**9.384**	**66%**	**12.044**	**12.078**	**0%**	**9.252**	**9.773**	**-5%**	**268.706**	**264.073**	**2%**
% din total	86%	88%		6%	4%		4%	5%		3%	4%		100%	100%	
Total datorii	80.137	71.236	12%	12.699	5.693	123%	-	-	-	475	49	869%	93.310	76.978	21%
Eliminarea tranzacțiilor intra grup	(18.807)	(17.390)	8%	(2.158)	(639)	238%	-	-	-	(455)	(11)	4036%	(21.419)	(18.039)	19%
Datorii consolidate	**61.330**	**53.846**	**14%**	**10.541**	**5.054**	**109%**	**-**	**-**	**-**	**20**	**38**	**-47%**	**71.891**	**58.938**	**22%**
% din total	85%	91%		15%	9%		0%	0%		0%	0%		100%	100%	
Active nete	205.676	216.621	-5%	4.626	5.347	-13%	22.409	22.712	-1%	8.787	9.724	-10%	241.499	254.404	-5%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(35.149)	(37.629)	-7%	385	(1.018)	-138%	(10.365)	(10.634)	-3%	445	11	3945%	(44.684)	(49.270)	-9%
Active nete consolidate	**170.527**	**178.992**	**-5%**	**5.011**	**4.329**	**16%**	**12.044**	**12.078**	**0%**	**9.232**	**9.735**	**-5%**	**196.815**	**205.134**	**-4%**
% din total	87%	87%		3%	2%		6%	6%		5%	5%		100%	100%	

Raportarea pe segmente

Venituri pe segmente

Mii euro	Dezvoltare imobiliară			Construcții			Chirii			Alte activități			Total		
	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%	30.09. 2026	30.09. 2025	Var %	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%
Venituri	**7.354**	**31.825**	**-77%**	**29.813**	**23.131**	**29%**	**1.500**	**1.262**	**19%**	**3.234**	**3.312**	**-2%**	**41.901**	**59.529**	**-30%**
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	-	(7.597)	(1.650)	360%	(548)	(448)	22%	(1.263)	(1.607)	-21%	(9.408)	(3.705)	154%
Venituri consolidate	**7.354**	**31.825**	**-77%**	**22.216**	**21.481**	**3%**	**952**	**813**	**17%**	**1.971**	**1.705**	**16%**	**32.493**	**55.824**	**-42%**
% din total	23%	57%		68%	38%		3%	1%		6%	3%		100%	100%	
Profit/(pierdere) înainte de impozitare	2.586	16.892	-85%	767	747	3%	1.500	1.262	19%	(1.151)	3.259	-135%	3.702	22.159	-83%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(2.437)	(8.362)	-71%	(366)	(103)	255%	(548)	(448)	22%	857	50	1614%	(2.493)	(8.863)	-72%
Profit/(pierdere). înainte de impozitare consolidat	**149**	**8.530**	**-98%**	**402**	**644**	**-38%**	**952**	**813**	**17%**	**(294)**	**3.309**	**-109%**	**1.209**	**13.297**	**-91%**
% din total	12%	64%		33%	5%		79%	6%		(24%)	25%		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 septembrie 2026, sunt în valoare de 196.815 mii euro reprezentând o scădere de 4% față de 31 decembrie 2025.
Din total activelor consolidate, aproximativ 37% 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 7.354 mii euro în venituri (reprezentând 23% din veniturile consolidate din perioadă) în 9L 2026 și 31.825 mii euro (reprezentând 57% din veniturile consolidate 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 3%, 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 29.813 mii euro în venituri (reprezentând 68% din veniturile consolidate din perioadă, după eliminarea tranzacțiilor intragrup) în 9L 2026 și 23.131 mii euro (reprezentând 38% din veniturile consolidate 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 1.500 mii euro (952 mii euro după eliminarea tranzacțiilor intragrup) reprezintă un flux fix de venituri în cadrul Grupului și sunt generate în principal de spațiile comerciale închiriate în cadrul GREENFIELD Băneasa Plaza, precum și de locuințele închiriate în cadrul proiectelor GREENFIELD Băneasa, BOREAL Plus Constanța și LUXURIA Residence.



Comparație realizat 9L 2026 vs. Bugetat 9L 2026 și Bugetat 12L 2026

mii euro	9L 2026 bugetat	9L 2026 realizat	12L 2026 bugetat	Var Δ Realizat vs Bugetat	Var % realizat vs bugetat
Venituri	**62.617**	**32.493**	**84.779**	**(30.124)**	**(48%)**
Costul Vânzărilor	(46.450)	(25.846)	(62.656)	20.604	(44%)
Marja brută	**16.166**	**6.647**	**22.124**	**(9.519)**	**(59%)**
Marja brută	**26%**	**20%**	**26%**		
Cheltuieli generale și administrative	(6.185)	(6.110)	(8.194)	75	(1%)
Cheltuieli de comercializare	(1.015)	(965)	(1.287)	50	(5%)
Alte venituri operaționale	562	830	749	268	48%
Alte cheltuieli operaționale	(422)	(562)	(562)	(140)	33%
Câștiguri din investiții imobiliare	-	4.176	-	4.176	
Profit din exploatare	**9.106**	**4.017**	**12.830**	(5.089)	(56%)
% Profit din exploatare/ venituri	**15%**	**12%**	**15%**		
Rezultatul financiar net (pierdere)	(1.405)	(2.808)	(1.906)	(1.403)	100%
Profit înainte de impozitare	**7.702**	**1.209**	**10.924**	**(6.493)**	**(84%)**
% Profit înainte de impozitare/ venituri	**12%**	**4%**	**13%**		
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(1.232)	(1.008)	(1.748)	224	(18%)
Rezultatul perioadei	**6.470**	**201**	**9.176**	**(6.269)**	**(97%)**
% Profit net/ venituri totale	**10%**	**1%**	**11%**		
EBITDA	**9.600**	**4.733**	**13.488**	**(4.867)**	**(51%)**
% EBITDA/ venituri totale	**15%**	**15%**	**16%**		

ezultatele financiare ale Grupului în 9L 2026 au fost afectate de încetinirea 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 septembrie 2026, Grupul a înregistrat venituri de 32,5 mil euro, cu 48% sub bugetul de 62,6 mil euro, și un profit din exploatare de 4,0 mil euro, comparativ cu 9,1 mil euro bugetate. Marja brută a fost de 20%, comparativ cu 26% 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.

Estimăm de asemenea că până la sfârșitul anului vom atinge un procent de realizare a veniturilor consolidate bugetate în jur de 50%-55%.

Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare brută de Dezvoltare (mii euro)
Greenfield Băneasa			
Greenfield Băneasa UTR3			
UTR3 - faza 4	185	20.436	25.366
UTR3 - faza 5	250	21.889	27.525
Total Greenfield Băneasa 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 Băneasa UTR 4	**550**	**52.269**	**85.152**
Greenfield Băneasa UTR7			
UTR7 - faza 1	436	48.063	90.483
UTR7 - faza 2	240	22.404	44.796
Total Greenfield Băneasa UTR7	**676**	**70.467**	**135.280**
Greenfield Băneasa UTR8			
UTR8 - faza 1	277	21.697	44.189
UTR8 - faza 2	159	19.673	42.491
Total Greenfield Băneasa UTR8	**436**	**41.370**	**86.680**
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**
Alte proiecte Greenfield Băneasa			
Greenfield	76	12.550	16.393
Total alte proiecte Greenfield Băneasa	**76**	**12.550**	**16.393**
Aria Verdi			
Aria Verdi - faza 1	401	79.407	248.853
Aria Verdi - faza 2	464	70.774	252.271
Total Aria Verdi	**865**	**150.181**	**501.124**
Greenfield West*			
Total Greenfield West	**2.314**	**284.559**	**386.748**
TOTAL BUCUREȘTI	**6.246**	**743.192**	**1.416.722**

**Pentru Greenfield West sunt prezentate unitățile doar pentru primele 5 faze, incluse în strategia până în 2034*
***Valoarea Brută de Dezvoltare se bazează pe estimările interne ale managementului*

Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare brută de Dezvoltare (mii euro)
Boreal Plus Constanța			
Boreal Plus - faza 2	134	12.099	17.591
Boreal Plus - faza 3.1	152	14.941	22.417
Boreal Plus - faza 3.2	87	8.197	12.707
Boreal Plus - faza 3.3	189	16.367	26.419
Total Boreal Plus Constanța	**562**	**51.604**	**79.124**
Greenfield Copou Iași			
Iași Copou - faza 1	472	41.504	74.480
Iași Copou - faza 2.1	247	24.921	48.730
Iași Copou - faza 2.2	343	30.983	60.838
Total Greenfield Copou Iași	**1.062**	**97.408**	**184.048**
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 septembrie 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 septembrie 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.

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 Excellent 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 2030. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

Concluzii

Lansarea ARIA Verdi
Cel mai semnificativ eveniment din 9L 2026: 865 de apartamente în două faze (BREEAM Excellent, nZEB). Faza 1 este în construcție din iunie 2026, cu finalizare în 2030. Valoare brută de dezvoltare: 501 mil. euro.

Rezultate financiare 9L 2026
Influențate de încetinirea tranzacțiilor pe segmentul rezidențial, determinată în principal de măsurile fiscale recente și de mediul economic incert (instabilitate politică, presiuni inflaționiste persistente).

Pre-vânzări
23,3 mil. euro la 30.09.2026 (97 de unități), de aproape 13 ori peste 31.12.2025 (1,8 mil. euro), în principal datorită ARIA Verdi. Septembrie: cele mai multe rezervări din 2026 (22 de apartamente în GREENFIELD Băneasa).

Livrări și finanțare
În 2026 estimăm finalizarea Fazei 5 din Greenfield Teilor (250 de apartamente). Estimăm că stocul de apartamente finalizate din Greenfield și Boreal Plus va asigura cashflow-ul pentru finanțarea noilor proiecte.

Drum de acces GREENFIELD Băneasa
Documentația pentru autorizația de construire a fost depusă în mai 2026; finalizare estimată până la 31.12.2026. Împreună cu noua magistrală de metrou spre Otopeni, estimăm accelerarea vânzărilor și creșterea prețurilor.

Vânzări și dividende
14 apartamente vândute în GREENFIELD Băneasa în T3 2026. Dividende de 2,4 mil. euro de la companiile afiliate în 9L 2026.

Plan de acțiune cu focusul principal pe următoarele obiective

- Integrarea tuturor Proiectelor într-o nouă platformă IT care să permită promovarea facilă a acestora către cumpărători sau investitori
- Crearea de noi canale de marketing și de vânzare în baza unei strategii integrate
- Accelerarea proceselor interne în 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 dezvoltă anumite Proiecte
- Optimizarea / reproiectarea unor Proiecte din 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 volatilităților și incertitudinilor din piață, a efectelor inflaționiste



Q&A

Întrebări și răspunsuri




www.impactsa.com
IMPACT
ARIA VERDI