



IMPACT

TRIMESTRUL I - 2026 -


impactsa.ro



PERFORMANȚA GRUPULUI ÎN T1 2026

OPERAȚIONAL ȘI FINANCIAR

Activ net IFRS

202,8 mil euro

Valoare justă activ net

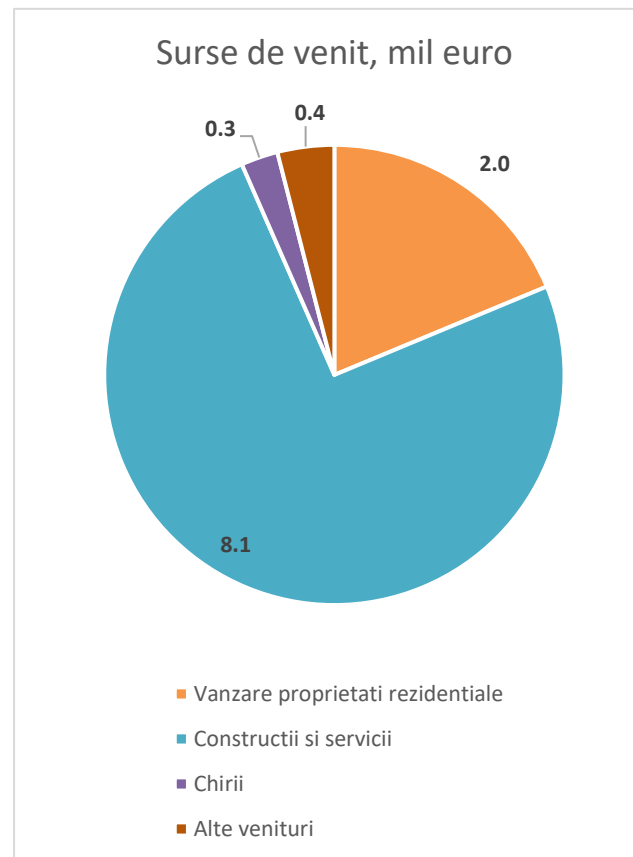
266 mil euro

Venituri

10,9 mil euro

Profit Brut

2,2 mil euro



În T1 2026, veniturile consolidate au fost generate de dezvoltare imobiliara si servicii de construcții prestate de RCTI, în valoare de 8,1 mil euro. Pe segmentul rezidențial, au fost vândute 16 unități locative, însumând o suprafață totală de 1.244 mp, la o valoare de 2 mil euro.

REZULTATE FINANCIARE / 31 martie 2026

Contul de profit și pierdere

mii euro	Consolidat – mii euro			Individual – mii euro		
	31 2026	31 2025	Var %	31 2026	31 2025	Var %
Venituri	10,868	17,476	(38%)	2,684	9,491	(72%)
Profit brut	2,292	4,567	(50%)	1,204	2,955	(59%)
Marja brută %	21%	26%		45%	31%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	(2,482)	(2,286)	9%	(1,413)	(1,515)	(7%)
% din venituri	(23%)	(13%)		(53%)	(16%)	
EBITDA	102	2,543	(96%)	(39)	1,598	
Marja EBITDA %	1%	15%		(1%)	17%	
EBIT	(190)	2,281		(209)	1,440	
Marja EBIT %	(2%)	13%		(8%)	15%	
Rezultatul financiar*	(510)	(1,155)	(56%)	1,203	(940)	
Rezultat net	(744)	976	(176%)	994	500	99%
Marja rezultatului net	(7%)	6%		37%	5%	

*Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 1.493 mii euro la 31 martie 2026.

La nivel consolidat, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o scădere a cifrei de afaceri cu 38%, la 10.868 mii euro. 75% din veniturile de la nivel de grup au fost generate din prestarea serviciilor de construire prestate de RCTI Company. Dezvoltarea imobiliară a generat 19% din venituri, iar 2% sunt venituri din chirii.

Marja brută a scăzut în Q1 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 T1 2026, Grupul a înregistrat o pierdere de 744 mii euro, generată de vânzări sub așteptări pe segmentul imobiliar. În T1 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 994 mii euro, fiind influențat de rezultatul financiar în valoare de 1.203 mii euro – reprezentând dividende încasate de la societățile din cadrul grupului

Situația poziției financiare

mii euro	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
	31-Mar-2026	31-Dec-2025	%	31-Mar-2026	31-Dec-2025	%
Active imobilizate, din care	188,301	188,043	0%	195,779	195,452	0%
Investiții imobiliare	109,684	109,571	0%	119,396	119,283	0%
Imobilizări corporale	17,493	17,688	(1%)	8,763	8,872	(1%)
Fond comercial	695	695	n.a	-	-	n.a
Active circulante, din care	78,737	76,030	4%	70,615	69,617	1%
Stocuri	62,792	62,288	1%	59,112	59,225	(0%)
Creanțe comerciale și alte creanțe	6,385	4,989	28%	6,192	4,833	28%
Numerar și echivalente de numerar	8,387	7,924	6%	4,305	4,880	(12%)
Total active	267,037	264,073	1%	266,394	265,068	1%
Datorii, din care	64,264	58,938	9%	55,312	54,920	1%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	36,363	34,485	5%	33,683	33,643	0%
Datorii comerciale și alte datorii	10,033	6,584	52%	3,576	3,223	11%
Impozit amânat	12,767	12,767	(0%)	12,977	12,977	(0%)
Datoria cu impozitul pe profit	5,076	5,077	(0%)	5,076	5,077	(0%)
Capitaluri proprii	202,774	205,134	(1%)	211,083	210,149	0%
Total datorii și capitaluri proprii	267,037	264,073	1%	266,394	265,068	1%

La nivel consolidat, în T1 2026, nu s-au înregistrat variații semnificative la nivelul activelor, datoriilor sau capitalurilor proprii. Creanțele comerciale și alte creanțe au crescut cu 26%, 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.

ACTIVUL NET LA VALOARE DE PIAȚĂ

	mii euro	mii euro	mii euro
	31-Mar-26	31-Dec-25	31-Dec-24
Activ net contabil	202,774	205,134	194,012
Include*	-	-	-
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4,846	4,846	4,038
ii) Reevaluarea stocurilor	58.709	60.095	64,559
Activ net la valoare de piață	266,329	270,075	262,609

Valoarea activului net la 31 martie 2026 a fost **202,7 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 266 mil euro**.

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **63,5 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 31 decembrie 2025.

Sumarizarea proiectelor

Proiecte	Unități finalizate	Unități în construcție	Unități vândute și pre-vândute la 31.03.2026	%Unități vândute și pre-vândute	Unități finalizate disponibile la 31.03.2026	Valoare unități disponibile (mii euro)	Unități în pregătire	Total unități de valorificat în viitor	SCB de valorificat în viitor (mp)
Luxuria	630	-	627	99%	3	3.079	-	3	633
Greenfield Băneasa	732*	435*	398*	34%*	334*	49.403*	2.632	3.401	336.254
Aria Verdi	-	-	25	-	-	-	865	840	147.803
Boreal Plus	209	134	160	47%	49	6.636	428	611	55.353
Total	1.571	569	1.210	57%	386	59.338	3.925	4.855	540.043

**informații aferente Fazei 4 – Greenfield Baneasa*

La 31 martie 2026, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 57% (atât vânzări cât și pre-vânzări).

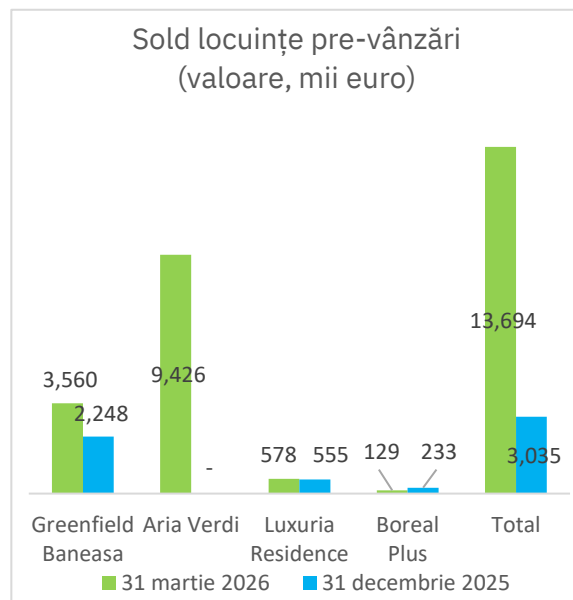
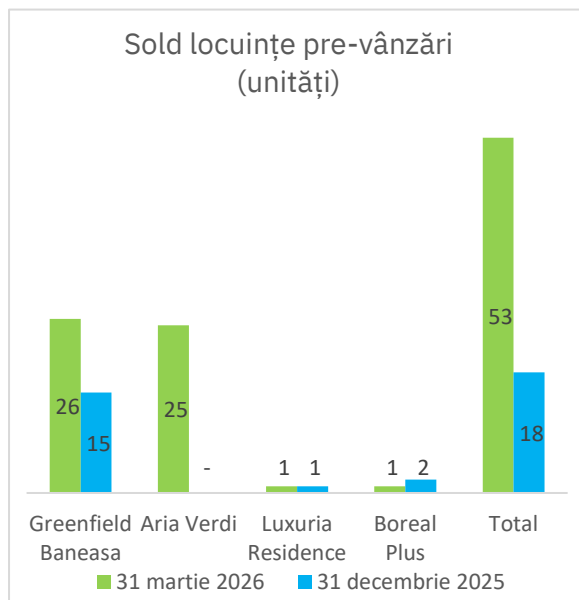
Valoarea totală a unităților finalizate disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ **59 mil euro**.

VÂNZĂRI (unități, mp, valori)



- **GREENFIELD Băneasa** – 14 unități rezidențiale comparativ cu 61 unități în T1 2025, cu o valoare totală de **1.8 mil euro**.
- **BOREAL Plus Constanța** – 2 de unități rezidențiale în valoare **0.2 mil euro** comparativ cu 14 de unități rezidențiale cu o valoare de 1.5 mil euro în aceeași perioadă a anului trecut.

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 MARTIE 2026 (unități, valoare)



Proiect	unități		valoare, mii euro	
	31 martie 2026	31 decembrie 2025	31 Martie 2026	31 decembrie 2025
Greenfield Băneasa	26	15	3,560	2,248
Aria Verdi	25	-	9,426	-
Luxuria Residence	1	1	578	555
Boreal Constanța	1	2	129	233
Total	53	18	13,694	3,035

La 31 martie 2026, IMPACT avea un total de **53** de unități pre-vândute, cu o valoare a pachetelor de **13,6 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 va începe în 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

ACTIVE ȘI DATORII PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %
Total Active	285.638	287.857	(1%)	14.121	11.040	28%	22.527	22.712	(1%)	9.475	9.773	(3%)	331.761	331.382	0%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(52.907)	(55.019)	(4%)	(1.288)	(1.656)	(22%)	(10.633)	(10.634)	0%	-	-	0%	(64.828)	(67.309)	(4%)
Active consolidate	232.731	232.838	0%	12.833	9.384	37%	11.893	12.078	(2%)	9.475	9.773	(3%)	266.932	264.073	1%
%din total	87%	88%		5%	4%		4%	5%		4%	4%		100%	100%	
Total datorii	73.812	71.236	4%	9.783	5.693	72%	-	-	0%	40	49	-19%	83.634	76.978	9%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(18.456)	(17.414)	6%	(928)	(639)	45%	-	-	0%	(11)	(11)	0%	(19.396)	(18.064)	7%
Datorii consolidate	55.355	53.822	3%	8.855	5.054	75%	-	-	0%	29	59	(51%)	64.239	58.914	9%
%din total	86%	91%		14%	9%		0%	0%		0%	0%		100%	100%	
Active nete	211.826	216.621	(2%)	4.338	5.347	(19%)	22.527	22.712	(1%)	9.436	9.724	(3%)	248.126	254.404	(2%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(34.451)	(37.605)	(8%)	(360)	(1.018)	(65%)	(10.633)	(10.634)	0%	11	11	0%	(45.433)	(49.245)	(8%)
Active nete consolidate	177.375	179.017	(1%)	3.978	4.329	(8%)	11.893	12.078	(2%)	9.447	9.713	(3%)	202.694	205.159	(1%)
%din total	88%	87%		2%	2%		6%	6%		5%	5%	(3%)	100%	100%	

Activele consolidate nete ale Grupului la 31 martie 2026, sunt în valoare de 202.774 mii euro reprezentând o scădere de 1% 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.

VENITURI PE SEGMENTE

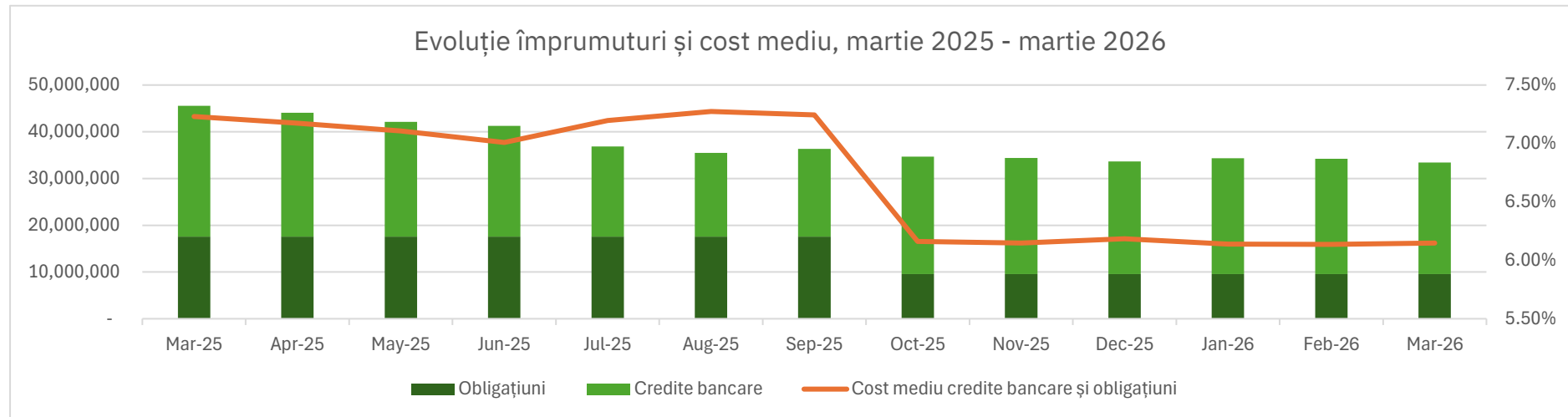
Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Mar 2026
Venituri	2.035	10.332	(80%)	8.926	6.170	48%	425	408	7%	883	1,515	(40%)	12.268	18.424	(33%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	n/a	(808)	(560)	48%	(143)	(135)	8%	(449)	(254)	81%	(1.400)	(949)	47%
Venituri consolidate	2.035	10.332	(80%)	8.117	5.610	48%	282	273	6%	434	1.260	(65%)	10.868	17.475	(38%)
%din total	19%	59%		75%	32%		3%	2%		4%	7%		100%	100%	
Profit/(pierdere) înainte de impozitare	1.197	994	23%	147	47	223%	425	408	7%	(1.156)	(294)	303%	612	1.155	(47%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(1.705)	134	n/a	(38)	27	n/a	(143)	(135)	8%	532	(55)	n/a	(1.353)	(30)	n/a
Profit/(pierdere), înainte de impozitare consolidat	(508)	1.128	n/a	108	73	52%	282	273	6%	(627)	(349)	83%	(744)	1.125	n/a
%din total	69%	100%		(15%)	7%		(38%)	24%		84%	(31%)		100%	100%	

Activele nete implicate în activitatea de dezvoltare imobiliară au generat un total de 2.035 mii euro în venituri (reprezentând 19% din veniturile totale din perioadă) în Q1 2026 și 10.332 mii euro (reprezentând 59% din veniturile totale din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2025.

Activele nete implicate în activitatea de construcții au generat un total de 8.926 mii euro în venituri (reprezentând 75% din veniturile totale din perioadă) în Q1 2026 și 6.170 mii euro (reprezentând 32% din veniturile totale din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2025.

Veniturile din chirii în valoare de 425 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 (292 mii euro), precum și de locuințele închiriate în cadrul proiectelor GREENFIELD Băneasa, BOREAL Plus Constanța și LUXURIA Residence (133 mii euro).

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



mii euro	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26
Credite bancare	27,977	26,466	24,539	23,667	19,305	17,879	18,780	25,080	24,802	24,061	24,738	24,651	23,823
Cost mediu lunar credite bancare	142	132	119	112	93	86	91	120	119	116	118	117	114
Cost mediu creditare	6.10%	5.97%	5.83%	5.67%	5.75%	5.80%	5.82%	5.76%	5.73%	5.77%	5.72%	5.72%	5.72%
Obligațiuni	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	9,580	9,580	9,580	9,580	9,580	9,580
Cost mediu lunar obligațiuni	132	132	130	129	129	129	128	58	58	58	58	58	58
Cost mediu obligațiuni	9.04%	8.98%	8.89%	8.82%	8.78%	8.77%	8.77%	7.21%	7.21%	7.21%	7.21%	7.21%	7.21%
Total datorii financiare	45,557	44,046	42,119	41,247	36,885	35,459	36,360	34,660	34,382	33,641	34,318	34,231	33,403
Total cost mediu lunar	274	263	249	241	221	215	219	178	176	173	176	175	171
Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni	7.23%	7.17%	7.11%	7.01%	7.20%	7.27%	7.24%	6.16%	6.15%	6.18%	6.14%	6.14%	6.15%

Comparație realizat T1 2026 vs. Bugetat T1 2026 și Bugetat 12l 2026

mii euro	3l 2026 bugetat	3l 2026 realizat	12l 2026 bugetat	Var Δ Realizat vs Bugetat	Var % Realizat vs Bugetat
Venituri	17,228	10,868	84,779	(6,360)	(37%)
Costul vânzărilor	(13,474)	(8,576)	(62,825)	4,898	(36%)
Marja brută	3,755	2,292	21,954	(1,463)	(39%)
Marja brută	22%	21%	26%		
Cheltuieli generale și administrative	(1,976)	(2,262)	(8,194)	(286)	14%
Cheltuieli de comercializare	(324)	(372)	(1,287)	(48)	15%
Alte venituri operaționale	187	292	749	105	56%
Alte cheltuieli operaționale	(141)	(139)	(562)	2	(1%)
Profit din exploatare*	1,501	(189)	12,660	(1,690)	
% Profit din exploatare / Venituri	9%	(2%)	15%		
Rezultatul financiar net (pierdere)	(448)	(510)	(1,865)	(62)	14%
Profit înainte de impozitare*	1,053	(699)	10,795	(1,752)	
	6%	(6%)	13%		
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(169)	(44)	(1,727)	125	(74%)
Rezultatul perioadei*	885	(744)	9,068	(1,629)	
% Profit Net/ Venituri Totale	5%	(7%)	11%		
EBITDA*	1,665	102	13,318	(1,563)	
% Profit din exploatare / Venituri Totale	10%	1%	16%		

*Nu au fost incluse câștigurile din investiții imobiliare

Rezultatele financiare ale Grupului în T1 2026 au fost afectate de încetinirii 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 31 martie 2026, Grupul a înregistrat o pierdere operațională de 0,325 mil euro, comparativ cu 1,5 mil euro bugetate. Marja brută a fost de 20%, comparativ cu 22% 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 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			

La 31 martie 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 31 martie 2026, Grupul are în construcție un total de **569** de unități rezidențiale, dintre care **435** în GREENFIELD Băneasa, la o valoare brută de dezvoltare de aproximativ **53 mil euro** și **134** de unități în Boreal Plus Constanța, la o valoare brută de dezvoltare de **17,6 mil euro**.

Denumire	Total unități apartamente	Suprafață construită totală	Valoare brută de dezvoltare - mii euro
Greenfield	76	12.550	16.393
Total alte proiecte Greenfield	76	12.550	16.393
Băneasa			
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	2.314	284.559	386.748
Total București	6.246	743.192	1.416.722
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	79.134
Greenifield 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*

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 va începe în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2029. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

Pentru **următorii 9 ani**, Grupul și-a propus construirea a **7.870 de unități rezidențiale**, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la **1,68 mld euro**. Grupul deține un portofoliu de terenuri de **799.319 metri pătrați**, la o valoare contabilă totală de **165,7 mil euro** și o valoare de piață de **191,9 mil euro**.



Q & A



CONTACT:

Claudiu BISTRICEANU

CFO

ir@impactsa.ro

0729 100 144