

The logo for IMPACT, with the word in a bold, sans-serif font. The letter 'A' is replaced by a green triangle pointing upwards.

IMPACT

SEMESTRUL 1

- 2025 -

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade and green structural elements. The building has 'IMPACT' written on its upper part. In the foreground, there is a parking lot with some cars and a road. A large green graphic of the number '2025' is overlaid on the left side of the image.

www.impactsa.ro



PERFORMANȚA GRUPULUI S1 2025

OPERAȚIONAL ȘI FINANCIAR

Activ net IFRS

198,9 mil euro

Valoare justă activ net

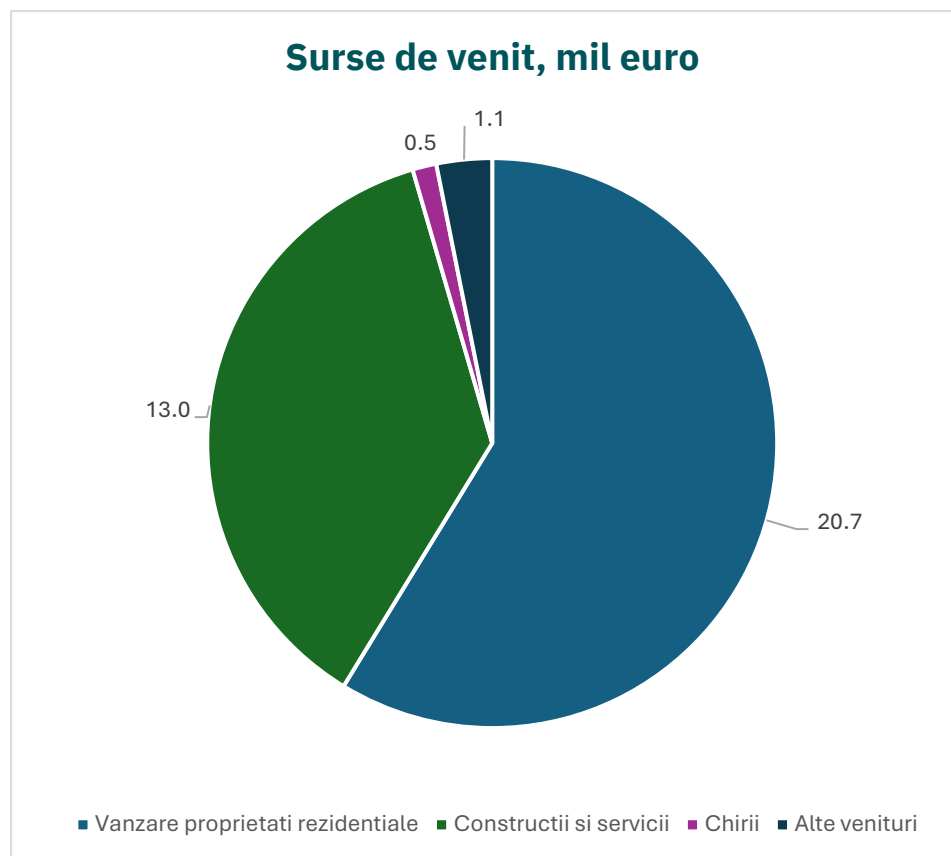
260 mil euro

Venituri

35,3 mil euro

Profit Brut

9,2 mil euro



Proiecte	Unități finalizate	Unități vândute la 30.06.2025	Stoc la 30.06.2025	Unități în construcție	Unități în pregătire	Total unități de valorificat în viitor	SCB de valorificat în viitor (mp)
Luxuria	630	614	16	-	-	16	2.361
Greenfield Băneasa	3.418	3.051	427	435	2.632	3.494	308.452
Aria Verdi	-	-	-	-	865	865	150.180
Greenfield West	-	-	-	-	4.202	4.202	416.050
Boreal Plus	209	147	62	134	428	624	51.604
Greenfield Copou	-	-	-	-	1.062	1.062	97.408
Total	4.257	3.812	505	569	9.189	10.263	1.026.055

Faze finalizate pe proiecte la 30 iunie 2025

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile	Valoare unități disponibile
	unități	unități	%	unități	mii euro
Luxuria Residence	630	618	98%	12	6.626
Greenfield Băneasa - Teilor	732	344	47%	388	57.289
Boreal Plus	209	149	71%	60	7.610
Boreal Plus (Vile)	18	18	100%	-	
Total	1.589	1.129	71%	460	71.526

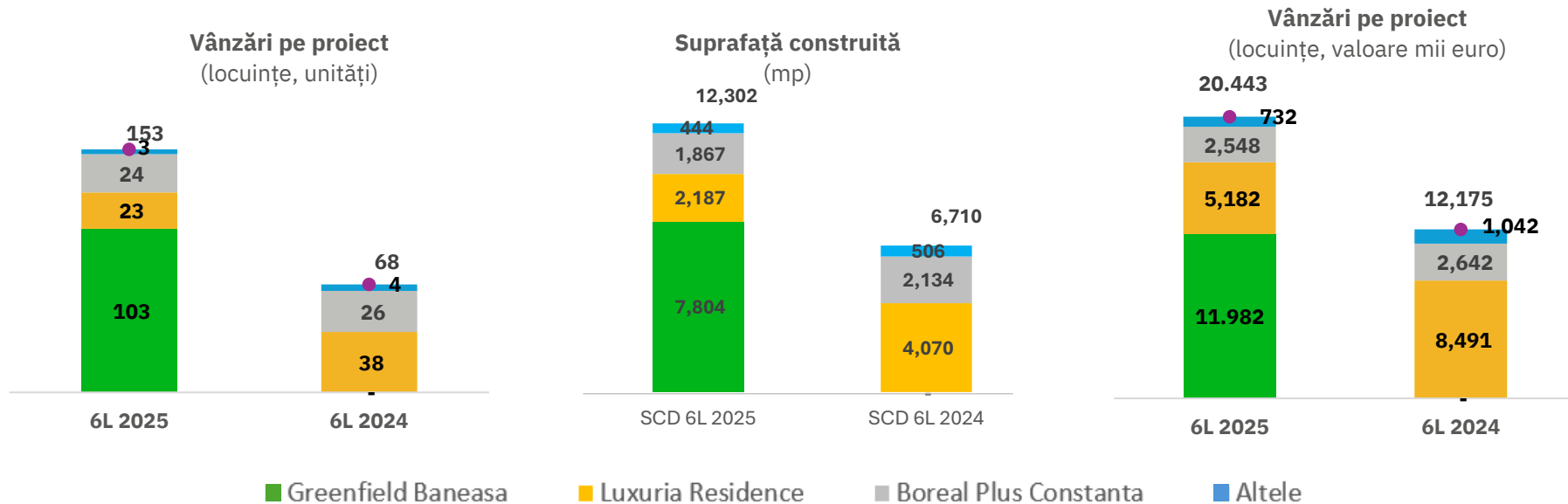
Valoarea totală a unităților disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ **72 mil euro**.

ANALIZĂ COMPARATIVĂ DE VÂNZĂRI 2024/2025

Proiect	6L 2025				6L 2024			
	mp construiți vandabili	Valoare vânzări apt mii euro	%pondere în total vânzări	Preț mediu/mp construit vandabil	mp construiți vandabili	Valoare vânzări apt mii euro	%pondere în total vânzări	Preț mediu/mp construit vandabil
Luxuria Residence	2.187	4.331	24%	1.980	4.070	7.398	68%	1.818
Greenfield Băneasa	7.804	10.551	59%	1.352	-	-		
Total București	9.991	14.882	83%	1.490	4.070	7.398	68%	1.818
Boreal Plus Constanța	1.867	2.298	13%	1.231	2.134	2.432	22%	1.139
Altele*	444	732	4%	1.211	506	1.042	10%	1.420
Total	12.302	17.912	100%		6.710	10.872	100%	

În total, vânzările din semestrul I al anului 2025, au reprezentat livrarea către clienții finali a **12.302 metri pătrați** construiți, cu **5.592 metri pătrați mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut**. De asemenea, se poate observa creșterea prețului mediu de vânzare în toate proiectele, Luxuria Residence, GREENFIELD Băneasa, cât și în Boreal Constanța.

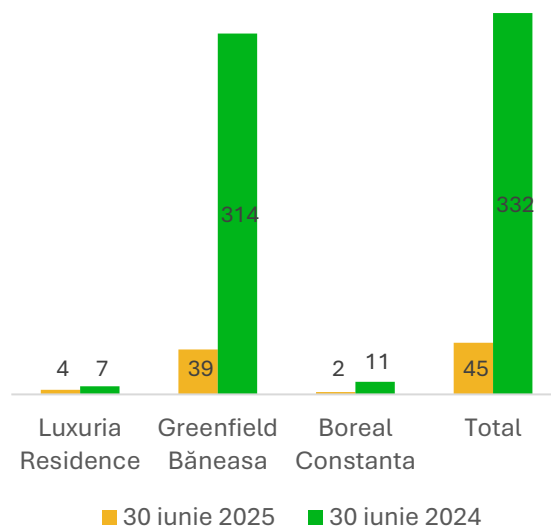
VÂNZĂRI (unități, mp, valori)



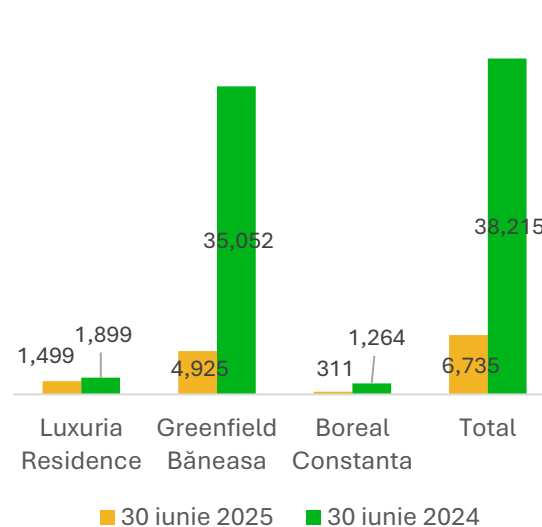
- **GREENFIELD Băneasa** – 103 unități rezidențiale comparativ cu 0 unități în semestrul I din 2024, cu o valoare totală de **11,9 mil euro**.
- **LUXURIA Residence** – 23 de unități rezidențiale cu o valoare de **5,1 mil euro**, comparativ cu 38 de unități cu o valoare de 8,5 mil euro, în aceeași perioadă a anului precedent. Proiectul Luxuria Residence este vândut în proporție de 98% la 30 iunie 2025.
- **BOREAL Plus Constanța** – 24 de unități rezidențiale în valoare **2,5 mil euro** comparativ cu 26 de unități rezidențiale cu o valoare de 2,6 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 30 Iunie 2025 (unități, valoare)

Sold locuințe pre-vânzări
(unități)



Sold locuințe pre-vânzări
(valoare, mii euro)



	unități	unități	valoare, mii euro	valoare, mii euro
Proiect	30 iunie 2025	30 iunie 2024	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Luxuria Residence	4	7	1.499	1.899
Greenfield Băneasa	39	314	4.925	35.052
Boreal Plus	2	11	311	1.264
Total	45	332	6.735	38.215

PROIECTE ÎN DESFĂȘURARE ȘI PROIECTE VIITOARE

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	43.964
UTR8-Faza2	159	19.673	42.218
Total Greenfield Băneasa UTR8	436	41.370	86.182
Alte proiecte Greenfield Băneasa			
Greenfield	76	12.550	16.393



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	150.180	431.045
Greenfield West	4.202	416.050	693.416
Total București	8.134	874.682	1.652.812
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
Greenifeld Copou Iași			
Iași Copou-Faza 1.1	220	19.520	34.555
Iași Copou-Faza 1.2	252	21.984	39.992
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	183.922
Total general	9.758	1.023.694	1.915.873

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

ACTIVE ȘI DATORII PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	30 iun. 2025	31 dec. 2024	Var % y/y	30 iun. 2025	31 dec. 2024	Var %	30 iun. 2025	31 dec. 2024	Var %	30 iun. 2025	31 dec. 2024	Var %	30 iun. 2025	31 dec. 2024	Var %
Total Active	236.581	269.525	-12%	12.049	12.929	-7%	24.840	24.619	1%	1.485	942	58%	274.955	308.015	-11%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	7.545	23.506	-68%	(1.251)	463	-370%	-	-	0%	-	86	-100%	6.294	24.054	-74%
Active consolidate	229.036	246.019	-7%	13.300	12.466	7%	24.840	24.619	1%	1.485	856	73%	268.661	283.961	-5%
%din total	85%	87%		5%	4%		9%	9%		1%	0%		100%	100%	
Total datorii	61.303	97.121	-37%	8.007	7.855	2%	-	-	0%	455	885	-49%	69.765	105.861	-34%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	390	15.320	-97%	(341)	181	-288%	-	-	0%	-	410	-100%	49	15.912	-100%
Datorii consolidate	60.914	81.801	-26%	8.348	7.674	9%	-	-	0%	455	474	-4%	69.716	89.949	-22%
%din total	87%	91%		12%	9%		0%	0%		1%	1%		100%	100%	
Active nete	150.437	172.404	-13%	4.042	5.073	-20%	24.840	24.619	1%	1.030	57	1.691%	205.190	202.154	2%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	7.155	8.185	-13%	(910)	281	-423%	-	-	0%	-	(324)	-100%	6.245	8.142	-23%
Active nete consolidate	168.122	164.219	2%	4.952	4.792	3%	24.840	24.619	1%	1.030	382	170%	198.945	194.012	3%
%din total	85%	85%		2%	2%		12%	13%		1%	0%		100%	100%	



VENITURI PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			VENITURI DIN CHIRII			ALTE VENITURI			TOTAL		
	30 iun. 2025	30 iun. 2024	Var %	30 iun. 2025	30 iun. 2024	Var %	30 iun. 2025	30 iun. 2024	Var %	30 iun. 2025	30 iun. 2024	Var %	30 iun. 2025	30 iun. 2024	Var %
Venituri	20.734	12.192	71%	13.788	6.123	127%	790	801	-1%	1.940	988	98%	37.252	20.104	85%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	0%	812	2	0%	311	270	16%	828	136	512%	1.950	409	377%
Venituri consolidate	20.734	12.192	71%	12.976	6.121	113%	479	531	-9%	1.112	852	31%	35.302	19.696	79%
%din total	59%	62%		37%	31%		1%	3%		3%	4%		100%	100%	
Profit/(pierdere), net	8.296	4.527	84%	481	382	27%	790	739	8%	(20)	(361)	-94%	9.547	5.286	81%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	74	7.607	-99%	64	-	100%	311	270	16%	-	(16)	-100%	448	7.861	-94%
Profit/(pierdere), net consolidat	8.222	(3.081)	0%	418	382	10%	479	469	3%	(20)	(345)	-94%	9.099	(2.575)	
%din total	90%	0%		5%	0%		5%	0%		0%	0%		100%	100%	



REZULTATE FINANCIARE / 30 iunie 2025

Contul de profit și pierdere

	Consolidat – mii euro			Individual – mii euro		
mii euro	6l 2025	6l 2024	Var %	6l 2025	6l 2024	Var %
Venituri	35.302	19.695	79%	16.501	4.314	282%
Profit brut	9.200	5.982	54%	4.570	1.505	204%
Marja brută %	26%	30%		28%	35%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	4.375	(4.068)	n/a	3.368	(2.574)	n/a
% din venituri	12%	(21%)		20%	n/a	
EBITDA	14.099	2.302	512%	8.259	(823)	n/a
<i>Marja EBITDA %</i>	<i>40%</i>	<i>12%</i>		<i>50%</i>	<i>n/a</i>	
EBIT	13.575	1.914	609%	7.938	(1.069)	n/a
<i>Marja EBIT %</i>	<i>38%</i>	<i>10%</i>		<i>48%</i>	<i>n/a</i>	
Rezultatul financiar*	(2.845)	(3.394)	(16%)	4.432	4.934	(10%)
Rezultat net	9.099	(2.575)	n/a	11.670	3.865	202%
Marja rezultatului net	26%	n/a		71%	90%	

*Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 6.876 mii euro la 30 iunie 2025 și 7.898 la 30 iunie 2024.

Situația poziției financiare

	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
mii euro	30-Jun-2025	31-Dec-2024	Var %	30-Jun-2025	31-Dec-2024	Var %
Active imobilizate, din care	180.367	177.516	2%	194.281	191.446	1%
Investiții imobiliare	145.095	141.567	2%	155.575	151.700	3%
Imobilizări corporale, din care	18.770	18.933	(1%)	9.603	9.478	1%
- infrastructură utilități	2.738	3.085	(11%)	2.738	3.085	(11%)
Fond comercial	698	712	n.a	-	-	n.a
Active circulante, din care	88.294	106.445	(17%)	75.299	87.118	(14%)
Stocuri	67.959	82.090	(17%)	62.909	74.618	(16%)
Creanțe comerciale și alte creanțe	5.224	8.894	(41%)	7.677	3.976	93%
Numerar și echivalente de numerar	13.775	14.470	(5%)	3.531	7.568	(53%)
Total active	268.661	283.961	(5%)	269.580	278.564	(3%)
Datorii, din care	69.716	89.949	(22%)	66.670	83.169	(20%)
Împrumuturi bancare și obligațiuni	44.439	63.754	(30%)	41.300	60.148	(31%)
Datorii comerciale și alte datorii	7.708	9.181	(16%)	8.694	6.432	35%
Impozit amânat	15.779	16.108	(2%)	15.987	16.320	(2%)
Datoria cu impozitul pe profit	1.790	880	103%	690	269	156%
Capitaluri proprii	198.945	194.012	3%	202.909	195.395	4%
Total datorii și capitaluri proprii	268.661	283.961	(5%)	269.580	278.564	(3%)



ACTIVUL NET LA VALOARE DE PIAȚĂ

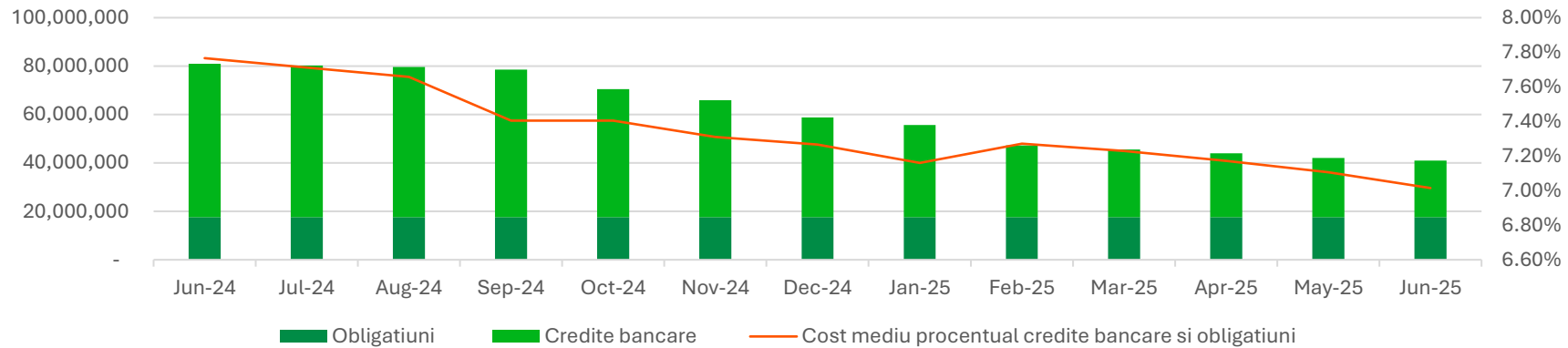
	mii euro	mii euro	mii euro
	30-Jun-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Activ net contabil	198.945	194.012	185.522
Include*	-	-	-
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4.540	4.038	3.896
ii) Reevaluarea stocurilor	56.526	64.559	71.984
Activ net la valoare de piață	260.012	262.609	261.402

Valoarea activului net la 30 iunie 2025 a fost **198,9 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 260 mil euro**.

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **61,1 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 2025.

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

Evoluție împrumuturi și cost mediu procentual, iunie 2024-iunie 2025



mii euro	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25
Credite bancare	63.396	62.684	62.056	60.993	52.912	48.303	41.190	38.100	29.661	27.977	26.466	24.539	23.422
Cost mediu lunar credite bancare	384	376	368	353	297	265	220	198	153	142	132	119	111
Cost mediu creditare	7,26%	7,19%	7,12%	6,95%	6,73%	6,57%	6,41%	6,23%	6,18%	6,10%	5,97%	5,83%	5,66%
Obligațiuni	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580
Cost mediu lunar obligațiuni	141	140	140	140	138	137	136	134	134	132	132	130	129
Cost mediu obligațiuni	9,59%	9,58%	9,55%	9,55%	9,43%	9,33%	9,27%	9,18%	9,12%	9,04%	8,98%	8,89%	8,82%
Total datorii financiare	80.976	80.264	79.636	78.573	70.492	65.883	58.770	55.680	47.241	45.557	44.046	42.119	41.002
Total cost mediu lunar	524	516	508	493	435	401	356	332	286	274	263	249	240
Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni	7,77%	7,71%	7,66%	7,40%	7,40%	7,31%	7,27%	7,16%	7,27%	7,23%	7,17%	7,11%	7,01%



Q & A



CONTACT:

Claudiu BISTRICEANU
CFO

ir@impactsa.ro

0729 100 144