Ernst & Young Assurance Services SRL
Clădirea Bucharest Tower Center, Etaj 22
Bd. Ion Mihalache nr. 15-17, Sector 1
011171 Bucureşti, România

Tel: +40 21 402 4000
Fax: +40 21 310 7193
office@ro.ey.com
ey.com

Building a better working world

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare consolidate

Opinia

Am auditat situatiile financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea") si ale filialelor sale (impreuna denumite " Grupul") cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Cladirea A, etajul 1, Willbrook Platinum Business & Convention Center, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2021, situatia consolidata a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalului propriu si situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare consolidate a Grupului la data de 31 decembrie 2021, cat si a performantei financiare consolidate si a fluxurilor de trezorerie consolidate ale acestuia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare.

Bazele opiniei

Noi am efectuat auditul conform Standardelor Internationale de Audit (ISA), Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 aprilie 2014 („Regulamentul (UE) nr. 537/2014") si Legii nr. 162 /2017 („Legea 162/2017"). Responsabilitatile noastre conform acestor standarde sunt descrise mai detaliat in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Grup conform Codului International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA),conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul (UE) nr. 537/2014 si Legea 162/2017, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare consolidate din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului desfasurat asupra situatiilor financiare consolidate in ansamblu, si in formarea opiniei noastre asupra acestora, si nu emitem o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

Pentru fiecare aspect de mai jos, am prezentat in acel context o descriere a modului in care auditul nostru a abordat respectivul aspect.

Am indeplinit responsabilitatile descrise in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate" din raportul nostru, inclusiv in legatura cu aceste aspecte cheie. In consecinta, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate sa raspunda la evaluarea noastra cu privire la riscul de erori semnificative in cadrul situatiilor financiare consolidate. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate anexate.

Aspect cheie de audit	**Modul in care aspectul a fost tratat in cadrul auditului**
Evaluarea investitiilor imobiliare (571.882 mii RON)	
Grupul detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 47% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2021. Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Grupului si randamentului total. Valorile juste au fost evaluate de catre Grup in baza rapoartelor de evaluare efectuate de catre un specialist evaluator independent cu experienta in domeniu si au necesitat expertiza specifica si folosirea de judecati semnificative, estimari si ipoteze cheie, dand nastere unui risc crescut de erori semnificative. Impactul pandemiei de COVID-19 asupra mediului economic actual a dus la o subiectivitate crescuta si a necesitat o atentie suplimentara din partea echipei de audit, inclusiv a specialistilor nostri interni. Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2021 si a rationamentelor, estimarilor si ipotezelor semnificative utilizate in evaluare, consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit. Grupul prezinta detalii privind politica contabila, evaluarea valorii juste si rationamentele, estimarile si ipotezele	Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele: ▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne, politicile si metodologiile folosite de Conducere pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului pandemiei COVID-19 pentru a intelege modul in care a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor tinute cu expertii independenti ai Conducerii si discutii suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii; ▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare consolidate cu valorile evaluate de catre specialistii independenti ai Grupului ("specialisti"); ▪ Am testat acuratetea matematica a calculelor efectuate de specialistii externi pentru principalele ipoteze din modele, pentru un esantion din calculele acestora; ▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: o evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si inputurile de evaluare utilizate de specialisti, pentru toate investitiile imobiliare prezentate in situatia consolidata a pozitiei financiare;

aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 4, 5 si 8 ale situatiilor financiare consolidate.	o evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare. Am evaluat daca informatiile prezentate in situatiile financiare ale Grupului cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.

Alte aspecte

Situatiile financiare consolidate pentru anul incheiat la 31 Decembrie 2020 au fost auditate de un alt auditor care a emis o opinie nemodificata in data de 17 martie 2021.

Alte informatii

Alte informatii includ Raportul consolidat al Consiliului de Administratie si Raportul de Remunerare, dar nu includ situatiile financiare consolidate si raportul nostru de audit cu privire la acestea. Conducerea este responsabila pentru alte informatii.

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate nu acopera alte informatii si nu exprimam nicio forma de concluzie de asigurare asupra acestora.

In legatura cu auditul efectuat de noi asupra situatiilor financiare consolidate, responsabilitatea noastra este de a citi aceste alte informatii si, facand acest lucru, de a analiza daca acestea nu sunt in concordanta, in mod semnificativ, cu situatiile financiare consolidate sau cunostintele pe care le-am obtinut in urma auditului sau daca acestea par sa includa erori semnificative. Daca, in baza activitatii desfasurate, ajungem la concluzia ca exista erori semnificative cu privire la aceste alte informatii, noi trebuie sa raportam acest lucru. Nu avem nimic de raportat in acest sens.

Responsabilitatea conducerii si a persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare consolidate

Conducerea Grupului are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare consolidate in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

La intocmirea situatiilor financiare consolidate, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Grupului de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Grupul sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara a Grupului.

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare consolidate, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare consolidate.

Ca parte a unui audit in conformitate cu standardele ISA, ne exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe intreg parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare consolidate, cauzate fie de frauda fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.

- Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Grupului.

- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.

- Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului continuitatii activitatii, si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Grupului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare consolidate sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.

- Obtinem suficiente probe de audit adecvate cu privire la informatiile financiare ale entitatilor sau activitatilor din cadrul Grupului pentru a exprima o opinie asupra situatiilor financiare consolidate. Suntem responsabili pentru indrumarea, supravegherea si efectuarea auditului la nivelul grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastra de audit.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, obiectivele planificate si programarea in timp a auditului, precum si constatarile semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului nostru.

De asemenea, prezentam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, actiunile intreprinse pentru eliminarea amenintarilor cu privire la independenta sau masurile de protectie aplicate pentru a reduce acele amenintari.

Dintre aspectele pe care le comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare consolidate din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit.

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

Raportare asupra unor informatii, altele decat situatiile financiare consolidate si raportul nostru de audit asupra acestora

Pe langa responsabilitatile noastre de raportare conform standardelor ISA si descrise in sectiunea „Alte informatii", referitor la Raportul consolidat al Consiliului de Administratie si Raportul de remunerare, noi am citit aceste rapoarte si raportam urmatoarele:

a) in Raportul consolidat al Consiliului de Administratie nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare consolidate la data de 31 decembrie 2021, atasate;
b) Raportul consolidat al Consiliului de Administratie, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 si articolele 26-27;
c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare consolidate intocmite la data de 31 decembrie 2021 cu privire la Grup si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul consolidat al Consiliului de Administratie.
d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

Alte cerinte privind cuprinsul raportului de audit conform Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Grupului de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 21 aprilie 2021 pentru a audita situatiile financiare consolidate ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021. Durata totala de misiune continua a fost de un an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate exprimata in acest raport este in concordanta cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit al Societatii, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport.

Servicii non-audit

Nu am furnizat Grupului servicii non-audit interzise mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului si ramanem independenti fata de Grup pe durata auditului.

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in raportul anual.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate incluse in raportul anual consolidat cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea") si ale filialelor sale (impreuna denumite " Grupul") pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, incluse in fisierul electronic anexat „315700KVJ0DVH5IBI827-2021-12-31-ro.zip" (identificat cu cheia (9d1f6cf696c4ca5aba9dcd13b20904d52de43057183fc26760565e4feda8ab39)) cu cerintele Regulamentul delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF"). Opinia noastra este exprimata exclusiv in ceea ce priveste formatul electronic al situatiilor financiare consolidate si nu adreseaza alte informatii incluse in raportul anual consolidat.

Descrierea obiectului si a criteriilor aplicabile

Conducerea a intocmit formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF si pentru a se conforma cu acestea.

Cerintele de intocmire a situatiilor financiare consolidate in format ESEF sunt specificate in Regulamentul ESEF si reprezinta, in opinia noastra, criteriile aplicabile astfel incat sa exprimam o opinie de asigurare rezonabila.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

Conducerea Grupului este responsabila de conformitatea cu cerintele Regulamentului ESEF la intocmirea formatului electronic al situatiilor financiare consolidate in XHTML. Aceasta responsabilitate include selectarea si aplicarea etichetelor iXBRL adecvate utilizand taxonomia specificata in Regulamentul ESEF si pentru a asigura consecventa intre formatul electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) si situatiile financiare consolidate auditate. Responsabilitatea conducerii Grupului include, de asemenea, proiectarea, implementarea si mentinerea controalelor interne pe care le considera necesare pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate in format ESEF care sa fie lipsite de denaturari semnificative raportate la Regulamentul ESEF.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara in ceea ce priveste intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului, inclusiv aplicarea Regulamentului ESEF.

Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastra este de a exprima o opinie de asigurare rezonabila asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) „Misiunile de asigurare, altele decat auditul sau revizuirea informatiilor financiare istorice" [ISAE 3000 (revizuit)]. Aceste standarde prevad ca noi sa respectam standardele etice si sa planificam si sa ne desfasuram misiunea astfel incat sa obtinem o asigurare rezonabila privind masura in care formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu criteriile aplicabile mentionate mai sus. Natura, plasarea in timp si extinderea procedurilor selectate depind de rationamentul nostru, incluzand o evaluare a riscului de denaturare semnificativa raportata la cerintele Regulamentului ESEF cauzata fie de frauda, fie de eroare.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca misiunea de asigurare desfasurata in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa raportata la cerinte, daca aceasta exista.

Independenta noastra si controlul calitatii

Aplicam Standardul International privind Controlul Calitatii 1, „Controlul calitatii pentru firmele care efectueaza audituri si revizuiri ale situatiilor financiare, precum si alte misiuni de asigurare si servicii conexe" si mentinem, in consecinta, un sistem solid de control al calitatii, care include politici si proceduri documentate privind conformitatea cu cerintele de etica, standardele profesionale si dispozitiile legale si de reglementare aplicabile auditorilor inregistrati in Romania.

Ne-am mentinut independenta si confirmam ca am respectat cerintele privind etica si independenta impuse de Codul International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA).

Sumarul procedurilor efectuate

Obiectivul procedurilor pe care le-am planificat si le-am desfasurat a constat in obtinerea unei asigurari rezonabile ca formatul electronic al situatiilor financiare consolidate este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentul ESEF. In desfasurarea evaluarii noastre asupra conformitatii cu cerintele Regulamentului ESEF a formatului electronic de raportare al situatiilor financiare consolidate ale Grupului, ne-am mentinut scepticismul profesional si am aplicat rationamentul profesional. De asemenea:

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare consolidate ale Grupului, inclusiv intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului in format XHTML si etichetarea in limbaj care poate fi citit automat (iXBRL);
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;

- am verificat daca formatul electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) corespunde situatiilor financiare consolidate auditate;
- am evaluat caracterul complet al etichetarii informatiilor din situatiile financiare consolidate utilizand limbajul care poate fi citit automat (iXBRL) conform cerintelor Regulamentului ESEF;
- am evaluat caracterul adecvat al etichetelor iXBRL aplicate, selectate din taxonomia de baza si crearea extensiilor pentru elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF, in cazul in care nu au existat elemente adecvate in taxonomia de baza;
- am evaluat ancorarea extensiilor taxonomiei de elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF.

Consideram ca probele pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

Opinie asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate cu cerintele Regulamentului ESEF

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra , formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

In numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, Bucuresti, Romania

Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Alina Dimitriu

Nume Auditor / Partener: Dimitriu Alina
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. AF1272

Bucuresti, Romania
24 martie 2022