



KPMG Audit SRL
DN1, Bucharest - Ploiești Road no. 89A
Sector 1, Bucharest
013685, P.O.Box 18 - 191
Tel: +40 372 377 800
Fax: +40 372 377 700
www.kpmg.ro

Raportul auditorului independent

Catre Actionarii Impact Developer&Contractor SA

Drumul Padurea Mogosoaia 31-41, Bucuresti, Romania
Cod unic de inregistrare: 1553483

Raport cu privire la auditul situatiilor financiare consolidate

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA ("Societatea") si ale filialelor sale (impreuna denumite "Grupul") care cuprind situatia pozitiei financiare consolidate la data de 31 decembrie 2024, situatiile consolidate ale contului de profit sau pierdere si a altor elemente ale rezultatului global, modificarilor capitalurilor proprii si fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, si note, cuprinzand politicile contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare consolidate la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 se identifica astfel:

- Activ net/Total capitaluri proprii: RON 965.036 mii
- Profitul net al exercitiului financiar: RON 60.596 mii

Situatiile financiare consolidate au fost semnate cu o semnatura electronica calificata de catre Iuliana Mihaela Urda in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie al Societatii in data de 2025.03.29, ora: 14 min: 43 sec: 26, Dan Sebastian Campeanu in calitate de Director general in data de 2025.03.29 ora: 14 min: 29 sec: 38 si de catre Claudiu Bistriceanu in calitate de Director financiar in data de 2025.03.29 ora: 14 min: 25 sec 15.

3. In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare consolidate a Societatii la data de 31 decembrie 2024 precum si a performantei sale financiare consolidate si a fluxurilor sale de trezorerie consolidate pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana ("IFRS adoptate de UE").

Baza opiniei

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537/2014 al Parlamentului si al Consiliului European cu modificarile ulterioare („Regulamentul”) si Legea nr.162/2017 cu modificarile ulterioare („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare consolidate* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Grup, conform *Codului Etic International pentru Profesioniștii Contabili (inclusiv Standardele*

Internationale privind Independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”) si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare consolidate din Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului situatiilor financiare consolidate din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare consolidate in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare consolidate si nu furnizam o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

Evaluarea investitiilor imobiliare

Investitiile imobiliare RON 704,167 mii la 31 decembrie 2024 (RON 679.046 mii la 31 decembrie 2023, retratat)

Castiguri din reevaluarea investitiilor imobiliare RON 27.602 mii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 (RON 32.643 mii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, retratat)

A se vedea Nota 4 f) „Politici contabile semnificative pentru activitatea grupului - Investitii imobiliare”, Nota 5 i) “Rationamente contabile relevante si surse cheie pentru incertitudinea de estimare - Evaluarea la valoarea justa si procesele de evaluare” și Nota 9 „Investitii imobiliare” din situatiile financiare consolidate.

Aspect cheie de audit

Investitiile imobiliare detinute de Grup insumeaza RON 704.167 mii la 31 decembrie 2024, reprezentand aproximativ jumatate din totalul activelor Grupului la acea data. Proprietatile imobiliare reprezinta in principal terenuri si spatii comerciale inchiriate.

Grupul aplica modelul valorii juste ulterior recunoasterii initiale, orice modificari ale valorii juste fiind recunoscute in contul de profit sau pierdere.

Valorile juste ale investitiilor imobiliare au fost evaluate de conducere pe baza evaluarilor realizate de un evaluator calificat si independent, la data raportarii, utilizand metoda abordarii prin piata, care implica limitari inerente si un grad semnificativ de judecata in selectarea si aplicarea ipotezelor, incluzand, printre altele, informatiile specifice proprietatilor, randamentele de piata, ratele de

Modul de abordare in cadrul misiunii de audit

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele, urmatoarele:

- Am evaluat adecvarea clasificarii initiale si a transferurilor in perioada curenta din alte categorii de active in investitii imobiliare, a proprietatilor Grupului, intelegand modelul de afaceri si efectuand interviuri a conducerii cu privire la planurile si judecatile utilizate, coroborand cu intelegerea noastra a caracteristicilor specifice fiecarei proprietati detinute de catre Grup;
- Am evaluat competenta si independenta evaluatorului extern prin evaluarea calificarilor profesionale, experientei si obiectivitatii acestuia;
- Cu ajutorul specialistilor nostri in evaluare, am evaluat metodologia utilizata de evaluatorul independent si adecvarea ipotezelor cheie utilizate, pe

actualizare si tranzactiile comparabile de pe piata, aplicand ajustari de pret datelor utilizate in evaluarile terenurilor si cladirilor comparabile, in functie de locatie si conditie, care nu sunt direct observabile.

Avand in vedere factorii mentionati mai sus, impreuna cu faptul ca o diferenta procentuala mica in evaluarile individuale ale proprietatilor, atunci cand sunt agregate, ar putea avea un efect semnificativ asupra situatiilor financiare consolidate, am considerat ca evaluarea investitiilor imobiliare este asociata cu un risc semnificativ de denaturare semnificativa in situatiile financiare consolidate. Prin urmare, aceasta arie a necesitat o atentie sporita in cadrul auditului si, ca atare, a fost determinata ca fiind un aspect cheie de audit.

baza cunostintelor noastre despre piata imobiliara;

- Am efectuat o analiza de senzitivitate comparand valorile juste stabilite pe baza rapoartelor de evaluare cu preturile de piata ale activelor similare, aplicand diverse ajustari de pret;
- Am evaluat acuratetea, completitudinea si relevanta prezentarilor de informatii in situatiile financiare consolidate legate de evaluarea investitiilor imobiliare, in raport cu cerintele de prezentare a informatiilor din standardele de raportare relevante.

Alte aspecte – Cifre corespondente

6. Situatiile financiare consolidate ale Societatii aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2023, excluzand ajustarea inclusa in Nota 7 "Retratarea in scop de comparatie si corectarea erorilor din perioade anterioare" la situatiile financiare consolidate, au fost auditate de catre un alt auditor care a exprimat o opinie nemodificata cu privire la acele situatii financiare consolidate la data de 29 martie 2024.

Ca parte a auditului nostru a situatiilor financiare consolidate aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2024, am auditat ajustarile descrise in Nota 7 "Retratarea in scop de comparatie si corectarea erorilor din perioade anterioare", care au fost aplicate pentru retratarea informatiilor comparative prezentate la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023. Nu am fost contractati sa auditam, revizuiam sau sa aplicam alte proceduri pentru situatiile financiare consolidate pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, in afara de ajustarile descrise in Nota 7 "Retratarea in scop de comparatie si corectarea erorilor din perioade anterioare" la situatiile financiare consolidate. In consecinta, nu exprimam o opinie sau orice alta forma de asigurare asupra respectivelor situatii financiare consolidate considerate in ansamblu. Cu toate acestea, in opinia noastra, ajustarile descrise in Nota 7 "Retratarea in scop de comparatie si corectarea erorilor din perioade anterioare" sunt adecvate si au fost aplicate corect.

Alte informatii

7. Conducerea Grupului este responsabila pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul de remunerare a conducatorilor societatii ("Raportul de remunerare") si Raportul anual care include si Raportul Consiliului de Administratie, dar nu cuprind situatiile financiare consolidate si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare consolidate nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare consolidate, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare consolidate sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

K

In cazul in care, pe baza activitatii efectuate, concluzionam ca exista o denaturare semnificativa a acestor alte informatii, suntem obligati sa raportam acest fapt. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilitati de raportare cu privire la alte informatii – Raportul Consiliului de Administratie

In ceea ce priveste Raportul Consiliului de Administratie am citit si, in baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare consolidate, dupa cum este cerut de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 2844/2016") raportam ca, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare consolidate sunt in concordanta, sub toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare consolidate;
- b) Raportul Consiliului de Administratie a fost intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 2844/2016, punctele 26-28 din Reglementarile contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Grup si la mediul acestuia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Consiliului de Administratie. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilitati de raportare cu privire la alte informatii – Raportul de remunerare

Cu privire la Raportul de remunerare, citim Raportul de remunerare pentru a determina daca acesta prezinta, sub toate aspectele semnificative, informatia ceruta de articolul 107, alin (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cu modificarile ulterioare. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare consolidate

8. Conducerea Grupului este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare consolidate care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu IFRS adoptate de UE si pentru controlul intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
9. In intocmirea situatiilor financiare consolidate, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Grupului de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Grupul sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alternativa realista in afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Grupului.

K

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare consolidate

11. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare consolidate, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate de frauda sau de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare consolidate.
12. Ca parte a unui audit efectuat in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare consolidate, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre. 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 presupune complicitate, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si eludarea controlului intern.
 - Obtinem o intelegere a controlului intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Grupului.
 - Evaluam gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor de informatii aferente realizate de catre conducere.
 - Concluzionam cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Grupului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor de informatii 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 auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare consolidate, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
 - Planificam si efectuam auditul grupului pentru a obtine probe de audit suficiente si adecvate cu privire la informatiile financiare ale entitatilor sau unitatilor de afaceri din cadrul grupului, ca baza pentru a ne forma o opinie cu privire la situatiile financiare ale grupului. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea si revizuirea procedurilor de audit efectuate pentru scopul auditului grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastra de audit.
13. Comunicam cu persoanele responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, cu privire la aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

14. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele de etica profesionala relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne-ar putea afecta independenta si, acolo unde este cazul, masurile luate pentru a elimina amenintarile la adresa independentei sau masurile de protectie aplicate.
15. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare consolidate din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile pentru interesul public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare – Raport cu privire la respectarea cerintelor Regulamentului ESEF

16. In conformitate cu Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situatiilor financiare anuale si al situatiilor financiare anuale consolidate si de modificare a unor acte normative, ni se cere sa exprimam o opinie cu privire la conformitatea situatiilor financiare consolidate, incluse in Raportul anual si aprobate de Consiliul de Administratie, cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2019/815 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 cu modificarile ulterioare (“cerintele RTS cu privire la ESEF”).†

Responsabilitatile conducerii

17. Conducerea Grupului este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare consolidate in format digital, care respecta cerintele RTS cu privire la ESEF. Aceasta responsabilitate include:
 - intocmirea situatiilor financiare consolidate in formatul xHTML aplicabil;
 - selectarea si aplicarea etichetelor iXBRL corespunzatoare, folosind rationamentul profesional acolo unde este necesar;
 - asigurarea concordantei intre informatiile digitalizate prezentate in format care poate fi citit automat si in format lizibil pentru om si situatiile financiare consolidate semnate; si
 - proiectarea, implementarea si mentinerea controalelor interne relevante pentru aplicarea cerintelor RTS cu privire la ESEF.

Responsabilitatile auditorului

18. Responsabilitatea noastra este sa exprimam o opinie daca situatiile financiare consolidate, incluse in Raportul anual si aprobate de Consiliul de Administratie, respecta, sub toate aspectele semnificative, cerintele RTS cu privire la ESEF, in baza probelor obtinute. Am efectuat misiunea noastra in conformitate cu Standardul International Privind Misiunile de Asigurare 3000 revizuit Misiuni de asigurare altele decat auditurile sau

revizuirile informatiilor financiare istorice (ISAE 3000), emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Audit si Asigurare.

O misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 implica efectuarea de proceduri pentru a obtine probe cu privire la conformitatea situatiilor financiare consolidate cu cerintele RTS privind ESEF. Natura, plasarea in timp si amploarea procedurilor selectate depind de rationamentul profesional al auditorului, inclusiv de evaluarea riscurilor semnificative de abatere de la cerintele RTS cu privire ESEF, cauzate fie de frauda, fie de eroare. Procedurile noastre au inclus, printre altele:

- obtinerea unei intelegeri a procesului de etichetare;
- evaluarea proiectarii si implementarii controalelor relevante asupra procesului de etichetare;
- reconcilierea datelor etichetate cu situatiile financiare consolidate ale Grupului prezentate in format digital lizibil pentru om si cu situatiile financiare consolidate semnate si auditate;
- evaluarea exhaustivitatii etichetarii de catre Grup a situatiilor financiare consolidate;
- evaluarea gradului de adecvare al utilizarii de catre Grup a elementelor iXBRL selectate din taxonomia ESEF si al crearii de elemente ale taxonomiei extinse in cazul in care nu a fost identificat un element adecvat in taxonomia ESEF;
- evaluarea utilizarii ancorarii in legatura cu elementele taxonomiei extinse;
- evaluarea gradului de adecvare al formatului digital al situatiilor financiare consolidate; si
- evaluarea concordantei intre informatiile digitalizate prezentate in format care poate fi citit automat si in format lizibil pentru om si situatiile financiare consolidate semnate si auditate;

Credem ca probele pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

Opinia

19. In opinia noastra situatiile financiare consolidate ale Grupului, incluse in fisierul electronic "315700KVJ0DVH5IBI827-2024-12-31-0-ro" (identificat cu cheia "LkXoXGbAQrRzVvg=") si aprobate de Consiliul de Administratie, la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la *31 decembrie 2024* au fost intocmite, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele RTS cu privire la ESEF.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare – Entitati de interes public

20. Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor la data de 20 august 2024 sa auditam situatiile financiare consolidate ale Impact Developer&Contractor SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este 1 an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024.

K

21. Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societatii, pe care l-am emis in data de 28 martie 2025. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Grup serviciile interzise care nu sunt de audit (SNA) mentionate la articolul 5 alin. (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul misiunii de audit in baza careia s-a intocmit acest raport al auditorului independent este VLAD-BALANESCU RADUCU-BOGDAN.

Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:



VLAD-BALANESCU RADUCU-BOGDAN

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul AF2373

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul FA9

Bucuresti, 29 martie 2025

