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 individuale

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare individuale ale societatii Impact Developer & Contractor SA ("Societatea") care cuprind situatia pozitiei financiare individuale la data de 31 decembrie 2024, situatiile individuale 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 individuale la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 se identifica astfel:

   - Activ net/Total capitaluri proprii: RON 971.916 mii
   - Profitul net al exercitiului financiar: RON 88.240 mii

   Situatiile financiare individuale 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: 45 sec: 07, Dan Sebastian Campeanu in calitate de Director general in data de 2025.03.29 ora: 14 min: 30 sec: 36 si de catre Claudiu Bistriceanu in calitate de Director financiar in data de 2025.03.29 ora: 14 min: 24 sec: 44.

3. In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare neconsolidate a Societatii la data de 31 decembrie 2024 precum si a performantei sale financiare neconsolidate si a fluxurilor sale de trezorerie neconsolidate 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 ulterioare (“OMFP nr. 2844/2016”).

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 individuale* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic International*

K

© 2025 KPMG Audit SRL, a Romanian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved

Fiscal registration code RO12997279
Trade Registry no.J40/4439/2000
Share Capital 2,000 RON

pentru Profesionistii 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 individuale 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 individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare individuale in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare individuale si nu furnizam o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

Evaluarea investitiilor imobiliare

Investitiile imobiliare RON 754.571 mii la 31 decembrie 2024 (RON 726.852 mii la 31 decembrie 2023)

Castiguri din reevaluarea investitiilor imobiliare RON 29.545 mii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 (RON 49.503 mii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023)

A se vedea Nota 4 f) „Politici contabile materiale - 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 individuale.

Aspect cheie de audit	Modul de abordare in cadrul misiunii de audit
Investitiile imobiliare detinute de Societate insumeaza 754.571 mii RON la 31 decembrie 2024, reprezentand aproximativ jumatate din totalul activelor Societatii la acea data. Proprietatile imobiliare reprezinta in principal terenuri si spatii comerciale inchiriate. Societatea 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 actualizare si tranzactiile comparabile de	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 Societatii, intelegand modelul de afaceri si efectuand intervievari a conducerii cu privire la planurile si judecatile utilizate, coroborand cu intelegerea noastra a caracteristicilor specifice fiecarei proprietati detinute de catre Societate; - 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 baza cunostintelor noastre despre piata imobiliara;

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 individuale, am considerat ca evaluarea investitiilor imobiliare este asociata cu un risc semnificativ de denaturare semnificativa in situatiile financiare individuale. 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.	- 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 individuale 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 individuale 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 individuale, au fost auditate de catre un alt auditor care a exprimat o opinie nemodificata cu privire la acele situatii financiare individuale la data de 29 martie 2024.

   Ca parte a auditului nostru a situatiilor financiare individuale 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, revizuim sau sa aplicam alte proceduri pentru situatiile financiare individuale 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 individuale. In consecinta, nu exprimam o opinie sau orice alta forma de asigurare asupra respectivelor situatii financiare individuale 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 Societatii 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 individuale si raportul auditorului cu privire la acestea.

   Opinia noastra cu privire la situatiile financiare individuale 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 individuale, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt

semnificativ neconcordante cu situatiile financiare individuale sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

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 individuale, dupa cum este cerut de 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 individuale sunt in concordanta, sub toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare individuale;

b) Raportul Consiliului de administratie a fost intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 2844/2016, punctele 15-19 din Reglementarile contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, 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 individuale

8. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare individuale care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 2844/2016 si pentru controlul intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

9. In intocmirea situatiilor financiare individuale, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii 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 Societatea 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 Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale

11. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale, 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 individuale.

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 individuale, 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 Societatii.

    - 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 Societatii 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 individuale 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 Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

    - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare individuale, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare individuale reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

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 individuale 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.

K

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 individuale, 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 Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare individuale in format digital, care respecta cerintele RTS cu privire la ESEF. Aceasta responsabilitate include intocmirea situatiilor financiare individuale in formatul xHTML aplicabil, inclusiv asigurarea concordantei intre situatiile financiare individuale in format digital si situatiile financiare individuale 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 individuale, 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 individuale 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 evaluarea gradului de adecvare al formatului situatiilor financiare individuale si evaluarea concordantei intre situatiile financiare individuale in format digital si situatiile financiare individuale 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 individuale ale Societatii, incluse in Raportul anual 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.

K

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 individuale 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.

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 Societate 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

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: VLAD-BALANESCU RADUCU BOGDAN
Registrul Public Electronic: AF2373

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: KPMG AUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA9