

Raport independent de asigurare limitata asupra informatiilor incluse in Rapoartele curente emise de Impact Developer & Contractor S.A in conformitate cu cerintele Legii nr. 24/2017, cu modificarile si completarile ulterioare, si cu prevederile Regulamentului ASF nr. 5/2018, cu modificarile si completarile ulterioare

**Catre: Consiliul de Administratie
al Impact Developer & Contractor S.A.**

Scopul Raportului

Am fost contractati de catre Societatea Impact Developer & Contractor S.A (denumita in continuare „Societatea”) pentru a raporta, in baza cerintelor din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cu modificarile si completarile ulterioare (denumita in continuare „Legea nr. 24/2017”), asupra informatiilor incluse in rapoartele curente anexate (Raport curent din data de 10 iulie 2024, Raport curent din data de 1 octombrie 2024, si Raport curent din data de 13 noiembrie 2024 (denumite in continuare „Rapoarte curente”), care au fost intocmite de Societate in conformitate cu cerintele articolului 108 din Legea nr. 24/2017 si cu prevederile din Regulamentul nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cu modificarile si completarile ulterioare emis de Autoritatea de Supraveghere Financiara (denumit in continuare „Regulamentul ASF nr. 5/2018”), raportate catre Autoritatea de Supraveghere Financiara („ASF”) si Bursa de Valori Bucuresti („BVB”) si publicate in perioada 1 iulie 2024 – 31 decembrie 2024, sub forma unei concluzii de asigurare limitata daca:

- a) Informatiile incluse in Rapoartele curente anexate nu sunt conforme, in toate aspectele semnificative, cu cerintele Legii nr. 24/2017 si ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 cu privire la partile care au semnat actele juridice, data si natura acestora, descrierea bunurilor/serviciilor care fac obiectul actului juridic raportat, valoarea totala realizata/estimata a actului juridic raportat, garantiile constituite, termenele si metodele de plata;
- b) Informatiile incluse in Rapoartele curente anexate nu au fost extrase corect, in toate aspectele semnificative, din documentele suport aferente (contracte si facturi);
- c) Contractele aferente tranzactiilor raportate si selectate nu au fost autorizate in mod corespunzator de reprezentantii Societatii si tranzactiile aferente nu au fost aprobate de Consiliul de Administratie, in conformitate cu procedurile interne ale Societatii si Actul constitutiv, dupa caz;
- d) Preturile pentru contractele/tranzactiile raportate nu au fost acceptate prin acordul comun al partilor, in conformitate cu contractele dintre acestea, si nu sunt corespunzatoare dupa caz, in toate aspectele semnificative, cu cele aplicate in contractele incheiate cu terte parti, in cazul in care bunuri/servicii similare sunt furnizate in baza unor termeni

contractuali similari sau, in cazul in care nu exista tranzactii/contracte comparabile, preturile nu sunt stabilite, in toate aspectele semnificative, pe baza procedurilor interne ale Societatii sau a altor reglementari privind fundamentarea preturilor si aceste tranzactii/contracte nu au fost aprobate de Consiliul de Administratie, in conformitate cu procedurile interne ale Societatii si Actul constitutiv, dupa caz.

Scopul specific

Raportul nostru are exclusiv scopul stabilit in primul paragraf al acestui raport, si este intocmit pentru informarea Societatii, a BVB si a ASF si nu va fi utilizat in niciun alt scop. Raportul nostru nu trebuie sa fie considerat ca fiind adecvat pentru a fi folosit de nicio parte care doreste sa dobandeasca drepturi fata de noi, altele decat Societatea, pentru orice scop sau in orice context.

Orice parte, alta decat Societatea, care obtine acces la raportul nostru sau o copie a acestuia si alege sa se bazeze pe raportul nostru (sau o parte a acestuia), va face acest lucru pe propria raspundere. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate pentru procedurile efectuate, pentru acest raport independent de asigurare limitata si pentru concluzia formata. Angajamentul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport independent de asigurare limitata, si nu in alte scopuri. Prezentul raport se refera numai la elementele specificate in cadrul acestui raport si nu se extinde asupra situatiilor financiare sau a altor rapoarte emise de Societate, luate in considerare la nivel individual sau in ansamblu.

Responsabilitatile conducerii Societatii

Conducerea Societatii are responsabilitatea intocmirii Rapoartelor curente si incheierii tranzactiilor raportate in conformitate cu cerintele Legii nr. 24/2017 si ale Regulamentului ASF nr. 5/2018. De asemenea, conducerea Societatii are responsabilitatea proiectarii, implementarii si mentinerii unor controale interne care permit intocmirea Rapoartelor curente, astfel incat sa fie lipsite de denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii. De asemenea, conducerea Societatii este responsabila pentru a se asigura ca documentele justificative care stau la baza intocmirii Rapoartelor curente, precum si probele furnizate auditorului, sunt complete, corecte si justificate.

Responsabilitatile auditorului

Misiunea noastra de asigurare limitata s-a efectuat in conformitate cu Standardele Internationale privind Angajamentele de Asigurare, si anume **ISAE 3000** (revizuit) „*Standardul International privind misiunile de asigurare, altele decat auditul sau revizuirea informatiilor financiare istorice*”. Acest standard cere sa ne planificam si sa efectuam procedurile necesare pentru a obtine o baza pentru concluzia de asigurare limitata.

Noi aplicam Standardul International privind Managementul Calitatii 1 („**ISQM 1**”) care cere sa proiectam, implementam si operam un sistem de management al calitatii, inclusiv politici sau proceduri aferente conformitatii cu standardele profesionale, cerintele etice si legislatia sau reglementarile aplicabile.

Noi respectam cerintele de independenta si celelalte cerinte etice ale Codului International de Etica al profesionistilor contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („**Codul IESBA**”), care stabileste principiile fundamentale de integritate, obiectivitate, competenta profesionala si atentie cuvenita, confidentialitate si comportament profesional.

Procedurile selectate depind de rationamentul profesional al auditorului si de intelegerea noastra a tranzactiilor raportate incluse in Rapoartele curente si a altor circumstante ale angajamentului, precum si de consideratiile noastre privind ariile in care ar putea sa apara denaturari semnificative. In obtinerea unei intelegeri a tranzactiilor raportate incluse in Rapoartele curente, am luat in considerare procesul utilizat de catre Societate pentru incheierea tranzactiilor si pentru intocmirea si prezentarea Rapoartelor curente, in conformitate cu cerintele Legii nr. 24/2017 si Regulamentului ASF nr. 5/2018 pentru a stabili procedurile de asigurare relevante in circumstantele date, dar nu in scopul exprimarii unei concluzii asupra eficacitatii procesului sau a controlului intern al Societatii pentru incheierea tranzactiilor raportate, incluse in Rapoartele curente si pentru intocmirea si prezentarea Rapoartelor curente anexate.

Procedurile includ, in special, interviuri cu personalul responsabil pentru raportarea financiara si managementul riscurilor, precum si proceduri suplimentare, care au scopul de a obtine probe referitoare la informatiile incluse in Rapoartele curente.

Procedurile de obtinere a probelor in cadrul unui angajament de asigurare limitata difera ca natura si plasare in timp, si sunt mai restranse, ca amploare, decat in cadrul unui angajament de asigurare rezonabila. In consecinta, nivelul de asigurare care se obtine intr-un angajament de asigurare limitata este considerabil mai scazut decat cel care ar fi fost obtinut daca s-ar fi efectuat un angajament de asigurare rezonabila.

Referitor la Rapoartele curente ale Societatii, in vederea evaluarii caracterului corect si justificat al tranzactiilor raportate in aceste rapoarte, noi am efectuat, printre altele, urmatoarele proceduri:

- 1) Am obtinut din partea Societatii Rapoartele curente anexate, aferente perioadei verificate si detaliul tranzactiilor incluse in aceste Rapoarte.
- 2) Am verificat faptul ca persoanele care aproba aceste Rapoarte curente sunt reprezentantii autorizati ai Societatii si am solicitat lista semnaturilor autorizate.
- 3) Pentru tranzactiile analizate selectate pe baza de esantionare, din Rapoartele curente, am determinat daca detaliile acestora corespund sub toate aspectele semnificative cu informatiile incluse in contractele/documentatia contractuala semnate, puse la dispozitia noastra si daca acestea au fost semnate de catre reprezentantii Societatii, in conformitate cu lista semnaturilor autorizate furnizata noua. Acolo unde a fost cazul, am comparat daca detaliile incluse in Rapoartele curente corespund cu contractele sau alte documente justificative prezentate de Societate in privinta urmatoarelor aspecte: partile care au semnat documentele justificative; data la care documentatia a fost semnata si natura acesteia; descrierea tipului de bunuri /servicii indicate in documentatie; valoarea totala realizata sau estimata a contractelor si, acolo unde a fost cazul, garantiile constituite si penalitatile stipulate, termenele si modalitatea de plata, precum si conditiile contractuale aferente.
- 4) Pentru tranzactiile analizate selectate pe baza de esantionare, am comparat daca detaliile prezentate in Rapoartele curente anexate corespund cu informatiile suport pe care le-am obtinut de la Societate.
- 5) Pentru tranzactiile analizate selectate pe baza de esantionare, in masura in care exista un pret de piata pentru bunurile sau serviciile prestate intre Societate si partile afiliate, am discutat cu conducerea Societatii modul in care au fost stabilite aceste preturi si daca, de la caz la caz, preturile convenite corespund celor folosite in relatiile contractuale cu alte parti (terti), pentru servicii/bunuri similare si conditii contractuale similare si respectiv

daca tranzactiile/contractele aferente sunt aprobate de Consiliul de Administratie al Societatii..

In cazul in care nu exista preturi de piata disponibile si tranzactii/contracte comparabile, am analizat daca respectivele tranzactii sunt realizate pe baza procedurilor interne sau a altor reglementari privind fundamentarea preturilor si, respectiv, tranzactiile/contractele aferente sunt aprobate de Consiliul de Administratie al Societatii, in conformitate cu procedurile sale interne si Actul constitutiv, dupa caz.

Procedurile noastre au fost efectuate exclusiv asupra tranzactiilor incluse in Rapoartele curente anexate, publicate in perioada 1 iulie 2024 – 31 decembrie 2024. Nu am efectuat nicio procedura pentru a verifica daca Rapoartele curente includ toate tranzactiile pe care Societatea trebuie sa le raporteze conform Legii nr. 24/2017 in aceasta perioada.

Criterii

Criteriile specifice relevante pentru acest angajament sunt urmatoarele:

- 1) cerintele Legii nr. 24/2017 si a Regulamentului ASF nr. 5/2018 referitoare la informatiile incluse in Rapoartele curente cu privire la partile care au semnat actele juridice raportate, data si natura lor, descrierea bunurilor/serviciilor, subiectul actului juridic raportat, valoarea totala reala/estimata a actului juridic raportat, garantiile constituite, termenii si metodele de plata;
- 2) extragerea corecta a informatiilor incluse in Rapoartele curente din documentele suport aferente (contracte si facturi);
- 3) procedurile interne ale Societatii pentru autorizarea corespunzatoare de catre reprezentantii Societatii a contractelor aferente tranzactiilor raportate si aprobarea de catre reprezentantii Societatii si de Consiliul de Administratie, in conformitate cu procedurile interne ale Societatii si Actul constitutiv, , dupa caz (in concordanta cu Legea 24/2017 art 108(8)), a tranzactiilor raportate;
- 4) acordurile dintre parti in ceea ce priveste contractele incheiate pentru stabilirea preturilor din contractele/tranzactiile raportate si coerenta cu cele aplicate in contractele incheiate cu tertii, in cazul in care bunuri/servicii similare sunt furnizate in conditii similare; sau, in cazul in care nu exista tranzactii/contracte comparabile, procedurile interne sau alte reglementari privind fundamentarea preturilor si procedurile interne de aprobare de catre Consiliul de Administratie a acestor contracte/tranzactii, dupa caz.

Concluzie

Concluzia noastra este formulata pe baza si avand in vedere aspectele prezentate in acest raport independent de asigurare limitata.

Pe baza procedurilor efectuate descrise mai sus si a probelor obtinute, nu am luat cunostinta de niciun aspect care sa ne determine sa consideram ca:

- a) Informatiile incluse in Rapoartele curente anexate nu sunt conforme, in toate aspectele semnificative, cu cerintele Legii nr. 24/2017 si ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 cu privire la partile care au semnat actele juridice, data si natura acestora, descrierea bunurilor/serviciilor care fac obiectul actului juridic raportat, valoarea totala realizata/estimata a actului juridic raportat, garantiile constituite, termenele si metodele de plata;

- b) Informațiile incluse în Rapoartele curente anexate nu au fost extrase corect, în toate aspectele semnificative, din documentele suport aferente (contracte, facturi sau alte documente justificative) puse la dispoziția noastră de către Societate;
- c) Contractele aferente tranzacțiilor raportate și selectate nu au fost autorizate în mod corespunzător de reprezentanții Societății și tranzacțiile aferente nu au fost aprobate de Consiliul de Administrație, după caz;
- d) Preturile pentru contractele/tranzacțiile raportate nu au fost acceptate prin acordul comun al partilor, în conformitate cu contractele dintre acestea și nu sunt corespunzătoare, în toate aspectele semnificative, cu cele aplicate în contractele încheiate cu terțe parti, în cazul în care bunuri/servicii similare sunt furnizate în baza unor termeni contractuali similari sau, în cazul în care nu există tranzacții/contracte comparabile, preturile nu sunt stabilite, în toate aspectele semnificative, pe baza procedurilor interne ale Societății sau a altor reglementări privind fundamentarea preturilor și aceste contracte/tranzacții nu au fost aprobate de Consiliul de Administrație, în conformitate cu procedurile interne și Actul constitutiv, după caz.

Pentru și în numele KPMG Audit S.R.L.:

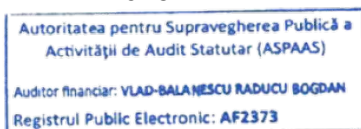


VLAD-BALANESCU RADUCU-BOGDAN

înregistrat în registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 2373

înregistrat în registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA9

București, 30 ianuarie 2025



Anexa

Rapoartele curente: Raport curent din data de 10 iulie 2024, Raport curent din data de 1 octombrie 2024, și Raport curent din data de 13 noiembrie 2024

Catre: Autoritatea de Supraveghere Financiara - Sectorul Instrumente si Investitii Financiare
Bursa de Valori Bucuresti
Piata Reglementata

De la: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

10.07.2024

RAPORT CURENT

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT

Tranzactii de tipul celor enumerate la art. 108 din Legea nr. 24/2017 si art. 234, litera i) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, respectiv contract de inchiriere.

1. Partile contractante

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., in calitate de Proprietar
RCTI COMPANY S.R.L- parte afiliata Impact, in calitate de Chirias;IMPACT detine 51% participare la capitalul social al RCTI COMPANY S.R.L. -Chirias;

2. Data incheierii si natura actului

Contract de inchiriere semnat la data de 10 iulie 2024(„**Contractul de Inchiriere**”), avand ca obiect noua apartamente si noua locuri de parcare in Cartierul Greenfield.

3. Descrierea obiectului contractului

Precizam faptul ca valoarea cumulata a contractelor incheiate cu RCTI COMPANY S.R.L de catre IMPACT depaseste 5% din valoarea activelor nete ale Impact, precum si 10% din cifra de afaceri neta aferenta ultimei situatii financiare anuale, motiv pentru care, in conformitate cu prevederile art. 108 din Legea 24/2017 cu modificarile si completarile ulterioare si cu prevederile art. 234 litera i) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, Impact are obligatia de a raporta inclusiv valoarea cumulata a acestor tranzactii.

4. Valoarea totala a contractului

In schimbul folosirii Imobilelor, Chiriasul va plati Proprietarului o chirie lunara de **37.815 RON plus TVA**, („**Chiria**”), pentru o perioada de 18 luni. Valoarea totala a contractului pe perioada desfasurarii este de 680.670 RON plus TVA

5. Creante reciproce

IMPACT are creante de incasat de la RCTI COMPANY S.R.L in suma de 1.505.921 lei. RCTI COMPANY S.R.L are 8.654.288 lei creante fata de IMPACT.

6. Garantii constituite, penalitati stipulate

Nu sunt constituite garantii.

Orice intarziere la plata unei sume exigibile datorata de catre Chirias in temeiul Contractului de Inchiriere (Chirie, Cheltuieli de intretinere, Chetuieli aferente utilitatilor etc.) va produce penalitati de 0,2% pentru fiecare zi de intarziere. Chiriasul va fi de drept in intarziere prin simplul fapt al ajungerii la scadenta a platii respective, fara indeplinirea oricarei alte formalitati.

7. Termene si modalitati de plata

Proprietarul va emite factura fiscala avand ca obiect Chiria astfel: (i) pe data de 15 iulie 2024 pentru perioada de timp de la Data Predarii pana la 1 august 2024 ; si incepand cu 1 august 2024, la data de 10 a fiecarei luni, cu scadenta data de 25 a lunii respective.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Director General

Câmpeanu Richard Dan-Sebastian

Către: Autoritatea de Supraveghere Financiară - Sectorul Instrumente și Investiții Financiare
Bursa de Valori București
Piața Reglementată

De la: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

01.10.2024

RAPORT CURENT

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață

Evenimente importante de raportat: În conformitate cu prevederile art. 108 din Legea nr. 24/2017 republicată, și art. 234 litera i) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. raportează încheierea unei noi tranzacții cu partea afiliată RCTI COMPANY S.R.L.

Valoarea tranzacției nou încheiate, cumulată cu valoarea contractelor încheiate anterior, pe o perioadă de 12 luni, depășește atât 5% din valoarea activelor nete ale IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A aferentă ultimei raportări financiare individuale cât și 10% din cifra de afaceri netă aferentă anului financiar 2023. IMPACT are creanțe de încasat de la RCTI COMPANY S.R.L în sumă de 2.031.125 lei. RCTI COMPANY S.R.L are 8.979.254 lei creanțe față de IMPACT.

Nr Crt	Denumirea părții afiliate	Data și natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea actului adițional/ tranzacției (fără TVA)	Valoarea totală cumulată a contractului (fără TVA)	Garanții constituite	Termene și modalități de plată	Alte informații - Penalități -
1.	RCTI COMPANY S.R.L.	Act Adițional nr. 8/30.09.2024 la Contractul de antrepriza nr. 1576 din data de 21 octombrie 2022	lucrari de constructie si amenajari interioare si exterioare	122,722.07 euro	948,797.07euro	1% din valoarea lucrarilor Garantie pentru perioada de garantie: 1% din Pretul Contractului in moneda si proportiile in care se va plati Pretul Contractului 1% din pretul Contractului in moneda si proportiile in care se va plati Contractul retineri pentru Garantie de Buna Executie	In etape, in functie de lucrarile efectiv executate	pentru Antreprenor sunt prevazute penalitati de 0,2% din Pretul Contractului pe zi de intarziere pentru fiecare Punct de Referinta in parte si 0,2% din Pretul Contractului pe zi de intarziere pentru finalizarea lucrarilor, limitate la 10% din Pretul Contractului, precum si suplimentar penalitati de 50 de euro pentru fiecare zi de intarziere, pentru transmiterea intarziata a programului, iar

								pentru Beneficiar penalitati de 0.1% pe zi de intarziere a platii, aplicata sumei restante, dar nu mai mult de 10% din valoarea sumei restante
Act Aditional nr.8 la Contractul de antrepriza nr. 1576 din data de 21 octombrie 2022 majoreaza valoarea contractului de la 826,075 EUR, la 948,797.07euro EUR, diferența fiind de 122,722.07 EUR.								

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Director General
Câmpeanu Richard Dan-Sebastian

Catre: Autoritatea de Supraveghere Financiara - Sectorul Instrumente si Investitii Financiare
Bursa de Valori Bucuresti
Piata Reglementata

De la: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

13 noiembrie 2024

RAPORT CURENT

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si
Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT

Tranzactii de tipul celor enumerate la art. 108 din Legea nr. 24/2017 si art. 234, litera i) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, respectiv contract de garantie.

1. Partile contractante

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., in calitate de Garant
RCTI COMPANY S.R.L- parte afiliata Impact, in calitate de Imprumutat;IMPACT detine 51% participare la capitalul social al RCTI COMPANY S.R.L. ;

2. Data incheierii si natura actului

RCTI COMPANY S.R.L a suplimentat facilitatea de Capital de Lucru Revolving, in suma de 19.500.000 lei, acordata de la Vista Bank (Romania) S.A. in data de 07 martie 2024, pana la suma de 25.000.000 lei.

3. Descrierea obiectului contractului

Precizam faptul ca valoarea cumulata a contractelor incheiate cu RCTI COMPANY S.R.L de catre IMPACT depaseste 5% din valoarea activelor nete ale Impact, precum si 10% din cifra de afaceri neta aferenta ultimei situatii financiare anuale, motiv pentru care, in conformitate cu prevederile art. 108 din Legea 24/2017 cu modificarile si completarile ulterioare si cu prevederile art. 234 litera i) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, Impact are obligatia de a raporta inclusiv valoarea cumulata a acestor tranzactii.

RCTI COMPANY S.R.L utilizeaza Suma Imprumutata in scopul finantarii activitatii curente.

RCTI COMPANY S.R.L, Impact Developer & Contractor S.A. garanteaza indeplinirea obligatiilor asumate prin contractul de credit prin incheierea garantiilor specifice acestui tip de finantare, respectiv contracte de ipoteca incheiate la data de 12 noiembrie 2024.

4. Valoarea totala a contractului

Valoarea contractului de credit este de 25.000. 000lei.

5. Creante reciproce

IMPACT are creante de incasat de la RCTI COMPANY S.R.L in suma de 2.618.864 lei. RCTI COMPANY S.R.L are 5.581.551 lei creante fata de IMPACT.

6. Garantii constituite, penalitati stipulate

Nu sunt constituite garantii si penalitati.

7. Termene si modalitati de plata

Scadenta finala a Contractului este la data de 06.10.2025. („Data Scadentei”).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Director General

Câmpeanu Richard Dan-Sebastian