

Raport independent de asigurare limitata asupra informatiilor incluse in rapoartele curente emise de Societate in conformitate cu cerintele Legii nr. 24/2017, cu modificarile si completarile ulterioare, si cu prevederile Regulamentului ASF nr. 5/2018

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

### Scopul Raportului

Am fost contractati de catre 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 24/2017”) asupra informatiilor incluse in raportul curent anexat (din data de 31 mai 2022) (denumit in continuare „Rapoarte curente”), care au fost intocmite de Societate in conformitate cu cerintele din Legea nr. 24/2017 si cu prevederile din Regulamentul ASF nr. 5/2018 al Autoritatii de Supraveghere Financiara (denumita in continuare „ASF”) raportate catre Autoritatea de Supraveghere Financiara („ASF”) si Bursa de Valori Bucuresti („BVB”) pentru perioada 1 ianuarie 2022 - 30 iunie 2022, sub forma unei concluzii de asigurare limitata.

### 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. 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 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, cu modificarile si completarile ulterioare. 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*”. Aceste standarde prevad ca noi sa respectam standardele etice si sa planificam si desfasuram misiunea de asigurare astfel incat sa obtinem o asigurare limitata cu privire la Rapoartele curente.

Noi aplicam Standardul international de control al calitatii 1 („ISQC 1”) si, in consecinta, mentinem un sistem solid al controlului calitatii, inclusiv politici si proceduri care documenteaza conformitatea cu standardele si cerintele etice si profesionale relevante din 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 auditorului si de intelegerea noastra a tranzactiilor raportate incluse in Rapoartele curente si a altor circumstante ale angajamentului, precum si de consideratiile noastre privind arile 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 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 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 sunt reprezentantii autorizati ai Societatii si am solicitat lista semnaturilor autorizate.

- 3) Pentru tranzactiile prezentate in 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 documentatia aferenta contractelor respective: 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 tranzactii prezentate in Rapoartele curente am comparat daca detaliile prezentate in Rapoartele curente anexate corespund cu informatiile pe care le-am obtinut in urma interviurilor avute cu conducerea Societatii si alte persoane responsabile, precum si cu alte documente anexate contractelor, dupa caz.
- 5) Pentru tranzactii prezentate in Rapoartele curente, 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 sau bunuri similare si respectiv daca contractele aferente sunt aprobate de consiliul de administratie sau de supraveghere al Societatii.

In cazul in care nu exista preturi de piata disponibile, am analizat daca respectivele tranzactii sunt realizate pe baza procedurilor interne a Societatii cu privire la fundamentarea pretului si, respectiv, contractele aferente sunt aprobate de consiliul de administratie sau de supraveghere al Societatii in conformitate cu procedurile sale interne.

Procedurile noastre au fost efectuate, asa cum au fost descrise mai sus, exclusiv asupra tranzactiilor incluse in Rapoartele curente anexate, care se refera la perioada 1 ianuarie 2022 - 30 iunie 2022. 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 pentru aceasta perioada.

## Concluzie

Concluzia noastra a fost formata 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 in concordanta in toate aspectele semnificative cu documentele justificative puse la dispozitia noastra de catre Societate.
- b) Informatiile incluse in Rapoartele curente anexate nu sunt conforme in toate aspectele semnificative cu cerintele din Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018, cu privire la 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.
- c) Contractele aferente tranzactiilor raportate nu au fost autorizate in mod corespunzator de catre reprezentantii Societatii si nu au fost aprobate de consiliul de administratie sau de supraveghere al Societatii.

- d) Preturile convenite intre parti nu au fost acceptate de comun acord pe baza tipului de produse/servicii si a altor termeni si conditii stipulate, dupa caz, in acordurile dintre parti si, respectiv, nu au fost determinate in conformitate cu criteriile mentionate la punctul 5) din lista de proceduri de mai sus.

In numele,  
Ernst & Young Assurance Services SRL



Alina Dimitriu  
Partener

29 iulie 2022  
Bucuresti, Romania

Anexa

1. Rapoartele curente

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.  
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: Dimitriu Alina  
Registrul Public Electronic: AF1272

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

*De la: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.*

31.05.2022

## 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:**

Societatea anunta actionarii si investitorii cu privire la semnarea unui contract de credit tip capital de lucru, de catre Impact Developer & Contractor SA, in calitate de imprumutat, Garanti Bank SA in calitate de creditor si Bergamot Developments SRL avand calitatea de garant ipotecar. Valoarea facilitatii este de 4,500,000 Euro.

Astfel, valoarea imprumutata prin contractul de credit semnat in in data de 29.11.2021 de catre Impact Developer & Contractor SA (Imprumutat), Garanti Bank SA (Creditor), respectiv Bergamot Developments SRL (Garant ipotecar) se majoreaza la 8,113,077 EUR.

Scadenta creditului este in data de 30.06.2024.

Bergamot Developments si Impact garanteaza indeplinirea obligatiilor asumate prin contractul de credit prin incheierea garantiilor specifice acestui tip de finantare.

Prin Bergamot Developments, IMPACT a dezvoltat cartierul Luxuria Residence din Bucuresti. Cu un total de 630 de apartamente, Luxuria Residence este primul ansamblu rezidential finalizat din zona Expozitiei. Condominiul este construit la cele mai inalte standarde de calitate si sustenabilitate, fiind primul proiect rezidential din tara certificat BREEAM Excellent.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Director General

Constantin Sebesanu

