



KPMG Audit SRL
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 89A
Sector 1, Bucuresti
013685, P.O.Box 18 - 191
Tel: +40 372 377 800
Fax: +40 372 377 700
www.kpmg.ro

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 Legii 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 8 iulie 2025 si Raport curent din data de 10 octombrie 2025 (denumite in continuare „Rapoarte curente”), care au fost intocmite de Societate in conformitate cu cerintele articolului 108 alineatele 1, 2 si 4 - 8 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 2025 – 31 decembrie 2025, 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, termenii 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,

1





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.

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.

Scopul specific

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. Presentul 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 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 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 2025 – 31 decembrie 2025. 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.



Criteria

Criteria specific 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) Informatiile incluse in Rapoartele curente anexate nu au fost extrase corect, in toate aspectele semnificative, din documentele suport aferente (contracte, facturi sau alte documente justificative) puse la dispozitia noastra de catre Societate;
- 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, dupa caz;

K



- 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, 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 contracte/tranzactii nu au fost aprobate de Consiliul de Administratie, in conformitate cu procedurile interne si Actul constitutiv, dupa caz.

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

Vlad Balanescu Raducu Bogdan *KPMG Audit SRL*

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, 30 ianuarie 2026

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

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **KPMG AUDIT S.R.L.**
Registrul Public Electronic: **FA9**

Anexa

Rapoartele curente: *Raport curent din data de 8 iulie 2025 si Raport curent din data de 10 octombrie 2025*

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

De la: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

08 iulie 2025

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: 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 contracte încheiate de Societate a căror valoare depășește 10% din cifra de afaceri netă aferentă ultimei situații financiare anuale

Părțile care au încheiat actul juridic:

Societatea, în calitate de beneficiar, a încheiat cu RCTI COMPANY S.R.L., în calitate de antreprenor general, un act aditional la contractul de antrepriză generală nr. 1466 din data de 21.09.2022, având ca obiect realizarea de catre Antreprenor a lucrarilor de constructie necesare pentru edificarea Fazei 5 a Proiectului Greenfield Teilor compus din 3 (trei) blocuri cu regim de inaltime P+10, respectiv X6, L9, M10, cu instalatiile interioare aferente, inclusiv instalatiile interioare si exterioare aferente.

Obiectul actului aditional este reprezentat de executia lucrarilor de arhitectura in baza proiectului optimizat pus la dispozitie de Beneficiar si executia unor lucrari suplimentare pentru realizarea retelelor termice exterioare din Faza 5 UTR_3 si a punctelor termice individuale ale blocurilor din Faza 5 UTR_3.

Data încheierii și natura actului:

Actul aditional a fost încheiat în data de 08.07.2025.

Descrierea obiectului contractului:

Obiectul contractului constă în lucrări de edificare a blocurilor din cea de-a cincea fază de dezvoltare a ansamblului GREENFIELD Băneasa din București.

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.

Valoarea totală a Contractului:

Valoarea totala a Contractului devine **16.050.679,00 EUR** fara TVA.

Creanțe reciproce:

IMPACT are creante de incasat de la RCTI COMPANY S.R.L. in suma de _400.187 lei. RCTI COMPANY S.R.L. are creante fata de IMPACT in suma de 3.509.604 lei.

Garanții constituite, penalități stipulate:

Garanție de Bună Execuție - 1 % din Prețului Contractului, reținere din valoarea fiecărei plăți.

Antreprenorul va achita penalități pentru neîndeplinirea Punctelor de Referință- 0.1% din Prețului Contractului pe zi de întârziere pentru fiecare Punct de Referință în parte.

Penalități pentru întârzierea finalizării lucrărilor- 0,2% din Prețului Contractului pe zi de întârziere, limitate la 10% din Prețului Contractului.

Sunt prevazute 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.

Termene si modalități de plată:

Prețul Contractului devine scadent în etape, în funcție de lucrările efectiv executate de antreprenor.

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.*

10 octombrie 2025

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: 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 imprumut.

1. Partile contractante

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., in calitate de Imprumutator;
GREENFIELD COPOU RESIDENCE SRL, parte afiliata Impact, in calitate de Imprumutat. IMPACT detine 99% participare la capitalul social al Greenfield Copou Residence SRL.

2. Data incheierii si natura actului

Act aditional incheiat la data de 10 octombrie 2025, la contractul de imprumut semnat la data de 03 septembrie 2020 („**Contractul de Imprumut**”).

3. Descrierea obiectului contractului

Precizam faptul ca valoarea cumulata a contractelor incheiate cu Greenfield Copou Residence SRL 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.
Greenfield Copou Residence utilizeaza Suma Imprumutata in scopul desfasurarii activitatii curente.

4. Valoarea totala a contractului

Valoarea tranzactiei curente este de 1.000.000 lei. Valoarea cumulata a Contractelor de Imprumut este de 50.635.991 lei.
Suma Imprumutata va purta o rata a dobanzii egala cu 8,5%/an.

5. Creante reciproce

IMPACT are creante de incasat de la Greenfield Copou Residence in suma 66.791.429 lei. Greenfield Copou Residence nu are creante fata de IMPACT.

6. Garantii constituite, penalitati stipulate

Nu sunt constituite garantii si penalitati.

7. Termene si modalitati de plata

Imprumutatul, Greenfield Copou Residence, se angajeaza in mod neconditionat sa ramburseze in intregime Suma Imprumutata catre Imprumutatorul Impact, nu mai tarziu de 10 martie 2026 („**Data Scadentei**”). La Data Scadentei, Partile pot conveni si proceda la majorarea capitalului social al Imprumutatului, Greenfield Copou Residence, cu Suma Imprumutata.

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