



**ONE UNITED PROPERTIES S.A.
ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

**întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.
2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu
Standardele Internaționale de Raportare Financiară**

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 - 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZITIEI FINANCIARE	4 - 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL	6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	7 - 8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	9
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	10 - 55

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate anexate ale One United Properties S.A. cu sediul social în București Sectorul 1, Strada MAXIM GORKI, Nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862 și a filialelor sale ("Grupul") care cuprind bilanțul consolidat la data de 31 decembrie 2019, contul de profit și pierdere consolidat, situația consolidată a modificărilor capitalului propriu pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, și note la situațiile financiare consolidate, inclusiv un examen al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2019 se identifică astfel:
 - Total capitaluri proprii: 553.628.441 Lei
 - Rezultatul net al perioadei: 197.406.676 Lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2019, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

5. Atragem atenția asupra notei 24 la situațiile financiare consolidate, care descrie evaluarea efectuată de conducere privind impactul actual sau potențial al efectelor COVID-19 asupra entității. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect.

Alte informații – Raportul administratorilor consolidat

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul consolidat al administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare consolidate și raportul auditorului cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare consolidate, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor consolidat, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare, punctele 554-555.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare consolidate, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor consolidat pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare consolidate;
- b) Raportul Administratorilor Consolidat, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare, punctele 554-555.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare consolidate

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.

11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimentele sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Grupului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
- Obținem, probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

Alina Mirea, Partener de audit



Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 8 și etajul 9, Sector 1
București, România
19 mai 2020

**Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**

Auditor financiar: Mirea Ioana Alina

Registru Public Electronic: AF1504

**Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**

Auditor financiar: Deloitte Audit S.R.L.

Registru Public Electronic: FA25

1910

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	22.436.396
Imobilizări necorporale	7	240.736	229.062
Investiții imobiliare	8	790.855.879	454.183.676
Acțiuni deținute la entitățile afiliate		2.550	3.569
Imobilizări corporale	6	17.049.948	2.967.285
Total active imobilizate		827.405.189	479.819.988
Active circulante			
Stocuri	9	173.210.870	164.035.958
Avansuri acordate furnizorilor	10	45.805.125	25.994.610
Creanțe comerciale	11	129.071.523	145.167.523
Alte creanțe	11	46.963.473	40.777.231
Cheltuieli în avans		711.837	273.537
Numerar și echivalente de numerar	12	91.747.956	95.478.943
Total active circulante		487.510.784	471.727.802
TOTAL ACTIVE		1.314.915.973	951.547.790
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	146.964.903	9.073.720
Prime de capital	14	5.658	93.693.129
Rezerve legale	14	4.250.630	1.876.220
Alte elemente de capitaluri proprii		-	-
Rezultat reportat		377.494.034	244.390.045
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		528.715.225	349.033.114
Interese care nu controlează		24.913.216	6.986.510
Total capitaluri proprii		553.628.441	356.019.624
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	146.167.499	145.829.983
Provizioane		114.310	97.970
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	75.741.596	37.507.469
Total datorii pe termen lung		222.023.405	183.435.422

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Datorii curente			
Beneficiile angajaților		396.029	260.283
Împrumuturi	15	62.183.089	37.418.482
Datorii comerciale și alte datorii	16	47.538.775	42.854.612
Venituri în avans		11.823	1.313.760
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	2.572.757	5.388.780
Avansuri încasate de la clienți	17	426.561.654	324.856.827
Total datorii curente		539.264.127	412.092.744
Total datorii		761.287.532	595.528.166
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		1.314.915.973	951.547.790

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Venituri din vânzarea stocurilor	18	147.426.152	219.669.494
Costul bunurilor și serviciilor vândute	18	(110.948.983)	(152.603.609)
Venituri nete din stocuri		36.477.169	67.065.885
Venituri din chirii, taxe pentru servicii și similare		17.944.944	24.587.564
Costuri cu închirierile, taxe pentru servicii și similare		(3.973.452)	(8.110.483)
Venituri nete din activitatea de închiriere		13.971.492	16.477.081
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(2.111.831)	(2.626.147)
Cheltuieli generale de administrație	20	(21.290.884)	(8.810.170)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(5.269.008)	(3.486.935)
Câștiguri din modificarea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	230.943.517	64.884.205
Câștiguri din vânzarea activelor financiare deținute în vederea vânzării		-	4.232.892
Alte venituri din exploatare		58.156	259.576
Rezultat din activitatea de exploatare		252.778.611	137.996.387
Venituri financiare	22	4.598.650	4.392.992
Cheltuieli financiare	22	(14.583.414)	(13.427.932)
Rezultat financiar net		(9.984.764)	(9.034.940)
Rezultat înainte de impozitare		242.793.847	128.961.447
Impozit pe profit		(45.387.171)	(22.841.910)
Rezultatul net al perioadei		197.406.676	106.119.537
Alte elemente ale rezultatului global care sunt sau vor fi ulterior reclasificate în contul de profit și pierdere			
Active financiare deținute în vederea vânzării – valoare justă		-	-
Impozit aferent		-	-
Total rezultat global aferent perioadei		197.406.676	106.119.537
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		180.467.600	100.419.744
Intereselor care nu controlează		16.939.076	5.699.793
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		180.467.600	100.419.744
Intereselor care nu controlează		16.939.076	5.699.793

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)**

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2019	9.073.720	93.693.129	1.876.220	-	244.390.045	6.986.510	356.019.624
Total rezultat global	-	-	-	-	180.467.600	16.939.076	197.406.676
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu proprietarii Grupului							
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	(43.753.912)	(304.888)	(44.058.800)
Emissiunea de acțiuni ordinare	330.831	43.872.881	-	-	-	-	44.203.712
Emissiunea de acțiuni ordinare - conversia primelor de emisiune	137.560.352	(137.560.352)	-	-	-	-	-
Câștiguri nete din vânzarea acțiunilor proprii	-	-	-	-	1.541.892	-	1.541.892
Rezerve legale	-	-	2.374.410	-	(2.374.410)	-	-
Modificări ale intereselor care nu controlează							
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	(2.777.181)	1.292.518	(1.484.663)
Sold la 31 decembrie 2019	146.964.903	5.658	4.250.630	-	377.494.034	24.913.216	553.628.441

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator



**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)**

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2018	8.707.920	45.101.487	1.354.736	184.124.766	2.370.332	241.659.241
<i>Efectul retratări*</i>	-	-	-	(26.648.874)	(830.452)	(27.479.326)
Sold la 1 ianuarie 2018 (retrat)	8.707.920	45.101.487	1.354.736	157.475.892	1.539.880	214.179.915
Total rezultat global	-	-	-	100.419.744	5.699.793	106.119.537
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu proprietarii Grupului						
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	(13.252.028)	-	(13.252.028)
Emissione de acțiuni noi	365.800	48.591.642	-	-	-	48.957.442
Rezerva legală	-	-	521.484	(521.484)	-	-
Modificări ale intereselor care nu controlează						
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	267.921	(253.163)	14.758
Sold la 31 decembrie 2018	9.073.720	93.693.129	1.876.220	244.390.045	6.986.510	356.019.624

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator



Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 Decembrie 2019	31 Decembrie 2018
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		197.406.676	106.119.537
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale	6	728.512	1.294.268
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor necorporale	7	3.354.159	109.197
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe		206.299	17.155
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - stocuri		-	2.301.053
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor		16.340	97.970
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(230.943.517)	(64.884.205)
Câștiguri din vânzarea activelor financiare deținute în vederea vânzării		-	(4.232.892)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		(11.738)	(12.551)
Cheltuieli cu dobânzile	22	6.989.214	8.706.976
Venituri din dobânzi	22	(284.755)	(135.435)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	45.387.171	22.841.910
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(23.859.571)	(121.967.532)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		(9.174.912)	(55.843.713)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		30.719.551	185.914.555
Impozitul pe profit plătit		(7.724.401)	(9.045.066)
Numerar net din activități de exploatare		12.809.028	71.281.227
Achiziții de imobilizări corporale	6	(2.716.931)	(3.290.324)
Achiziții de imobilizări necorporale	7	(185.513)	(278.526)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(42.161.872)	(154.390.773)
Încasări din vânzarea activelor financiare disponibile în vederea vânzării		1.453.255	4.232.892
Achiziția de filiale		(2.958.767)	(3.180.320)
Dobânzi încasate		284.755	135.435
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(46.285.073)	(156.771.616)
Încasări din împrumuturi		38.028.286	105.494.138
Rambursări de împrumuturi		(16.858.917)	(75.269.820)
Dividende plătite		(30.810.755)	(13.252.028)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		44.203.712	48.957.442
Câștiguri nete din vânzarea acțiunilor proprii		1.541.892	
Dobânzi încasate		(6.359.160)	(9.013.808)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		29.745.058	56.915.924
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(3.730.987)	(28.574.465)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		95.478.943	124.053.408
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	12	91.747.956	95.478.943

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019 au fost aprobate pentru a fi emise la 18 mai 2020.

Societatea-mamă, **ONE UNITED PROPERTIES S.A.** („Societatea”), a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 în scopul dezvoltării și vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Sos. Pipera-Tunari 2/III, One North Gate, Corp NG2, Ilfov.

Capitalul social al Societății este de 146.964.903 RON împărțit în 940.455 acțiuni la o valoare nominală de 156,27 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de dl Andrei Diaconescu și dl Victor Căpitanu care dețin 42,0326% fiecare, iar alți acționari dețin 15,9348%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Obiectul de activitate al Grupului constă în dezvoltarea și vânzarea/închirierea de locuințe și birouri în București, România.

Societățile din Grup sunt enumerate în tabelul de mai jos:

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2019	% participație la 31 decembrie 2018	Sediul social
One United Properties SA	Societate-mamă (holding)	Societate-mamă	Societate-mamă	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	90.00%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	90.00%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80.00%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	51.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	72.13%	73.80%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	96.48%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	70.00%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2019	% participație la 31 decembrie 2018	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	60.00%	60.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	69.99%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	69.99%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herăstrău Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	69.30%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	69.30%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău IV SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Real Estate SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

Două filiale noi s-au înființat în 2019: One Herăstrău Real Estate S.R.L. și One Herăstrău IV S.R.L.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a fluxurilor de numerar și situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 și note care cuprind un sumar al politicilor contabile semnificative precum și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP nr. 2844/2016"). În accepțiunea OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standardele adoptate potrivit procedurii prevăzute de Regulamentul Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate (IFRS).

Situațiile financiare consolidate alăturate se bazează pe înregistrările contabile statutare ale Grupului, ajustate și reclasificate în vederea unei prezentări juste, în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare consolidate oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

Situațiile financiare ale Grupului au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția investițiilor imobiliare și a activelor financiare deținute în vederea vânzării (dacă este cazul), care au fost evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

2.b. Continuitatea activității

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial al virusului COVID-19 asupra activității. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. Astfel, prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Grupul își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea societăților și de către asociații fiind considerate solide.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2019.

a) Aplicarea inițială a noilor amendamente la standardele existente în vigoare pentru perioada de raportare curentă

Următoarele noi standarde, amendamente la standardele existente și interpretări noi emise de Consiliul pentru standarde internaționale de contabilitate (IASB) și adoptate de UE sunt în vigoare pentru perioada de raportare curentă:

- **IFRS 16 „Contracte de leasing”** - adoptat de UE în 31 octombrie 2017 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IFRS 9 „Instrumente financiare”** - Caracteristici de plată în avans prin compensare negativă - adoptat de UE în 22 martie 2018 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IAS 19 „Beneficiile angajaților”** - Modificarea, reducerea sau decontarea planului - adoptat de UE în 13 martie 2019 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”** - Interese pe termen lung în entități asociate și asocieri în participație - adoptat de UE în 8 februarie 2019 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la diverse standarde datorită „Îmbunătățirilor IFRS (ciclul 2015-2017)”** care rezultă din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 și IAS 23) cu scopul principal de a elimina inconsecvențele și de a clarifica anumite formulări - adoptat de UE în 14 martie 2019 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **IFRIC 23 „Incertitudine cu privire la tratamentele aplicate pentru impozitul pe profit”** - adoptat de UE în 23 octombrie 2018 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019).

Adoptarea acestor noi standarde, amendamente la standardele existente și interpretări noi nu a dus la modificări semnificative în situațiile financiare ale Grupului.

b) Standarde și amendamente la standardele existente emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

La data aprobării acestor situații financiare, următoarele amendamente la standardele existente au fost emise de IASB și adoptate de UE, dar nu sunt încă în vigoare:

- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” și IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** - Definiția materialității - adoptat de UE în 29 noiembrie 2019 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020),
- **Amendamente la IFRS 9 „Instrumente financiare”, IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare” și IFRS 7 „Instrumente financiare: informații de prezentat”** - Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii - adoptate de UE în 15 ianuarie 2020 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020),
- **Amendamente la Referințele la Cadrul Conceptual al Standardelor IFRS** - adoptate de UE în 29 noiembrie 2019 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020).

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)

c) Standarde noi și amendamente la standardele existente emise de IASB, dar care nu au fost încă adoptate de UE

În prezent, IFRS astfel cum au fost adoptate de UE nu diferă semnificativ de reglementările adoptate de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB), cu excepția următoarelor standarde noi, amendamente la standardele existente și interpretări noi, care nu au fost aprobate pentru utilizare în UE la data publicării situațiilor financiare (datele de intrare în vigoare menționate mai jos sunt pentru standardele IFRS emise de IASB):

- **IFRS 17 „Contracte de asigurare”** (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2021),
- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** – Definiția unei întreprinderi (aplicabil pentru combinările de întreprinderi a căror dată de achiziție este începând cu sau după prima perioadă de raportare anuală începând cu sau după 1 ianuarie 2020 și achizițiilor de active care au loc începând cu sau după perioada respectivă),
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** – Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020),
- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2016) – Comisia Europeană a decis să nu emită procesul de aprobare a acestui standard interimar și să aștepte standardul final,
- **Amendamente la IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”** – Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia și amendamentele ulterioare (data intrării în vigoare a fost amânată pe perioadă nedeterminată, până când se va finaliza proiectul de cercetare privind metoda punerii în echivalență).

Grupul anticipează ca adoptarea acestor noi standarde și interpretări nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare consolidate în perioada de aplicare inițială. În același timp contabilitatea de acoperire privind activele și datoriile financiare, ale cărei principii nu au fost adoptate de către UE, este încă nereglementată.

Conform estimărilor Grupului, folosirea contabilității de acoperire împotriva riscurilor unui portofoliu de active și pasive financiare conform **IAS 39: „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare”** nu ar afecta semnificativ situațiile financiare, dacă este aplicată la data bilanțului.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE

Întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, a datoriilor, a veniturilor și a cheltuielilor și a prezentărilor de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate, Grupul realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și pasivelor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă.

3.a Raționamente

În cursul aplicării politicilor contabile ale Grupului, conducerea a făcut următoarele raționamente, care au cel mai semnificativ efect asupra sumelor recunoscute în situațiile financiare consolidate:

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMARILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)

3.a Raționamente (continuare)

3.a.1 Venituri din contractele cu clienții

Grupul a aplicat următoarele raționamente care afectează în mod semnificativ determinarea cuantumului și calendarul veniturilor din contractele cu clienții:

Determinarea obligațiilor de executare

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În special, bunurile și serviciile promise în contractele de vânzare de imobile în curs de dezvoltare includ în principal lucrări de proiectare, achiziții de materiale și amenajarea imobilului.

În general, Grupul este responsabil pentru toate aceste bunuri și servicii și gestionarea generală a proiectului. Deși aceste bunuri și servicii sunt capabile să fie distincte, Grupul le înregistrează ca o obligație unică de executare, deoarece nu sunt distincte în contextul contractului. Grupul folosește acele bunuri și servicii ca date de intrare și oferă un serviciu semnificativ de integrare a acestora într-un rezultat combinat respectiv, proprietatea finalizată contractată de client.

În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție, servicii de catering) ca parte a contractelor de închiriere în care Grupul este locator, Grupul a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același. Deși activitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup.

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

Grupul se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Grupul îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Grupul a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Grupul a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece tratează direct reclamațiile chiriașilor și este în primul rând responsabil pentru calitatea sau adecvarea serviciilor. În plus, Grupul are libertatea de a stabili prețul pe care îl percepe chiriașilor pentru serviciile specificate.

Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că este comitentul acestor contracte. În plus, Grupul a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt furnizate de către furnizori terți de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

Grupul a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize atente a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

Grupul a concluzionat că, în general, contractele referitoare la vânzarea de imobile finalizate sunt recunoscute la un moment dat în momentul transferului controlului. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, acest lucru se așteaptă să se realizeze atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Pentru contractele referitoare la vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Executarea Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. În plus, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. A luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) de la direcționarea cu ușurință a proprietății în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării sale. În plus, în majoritatea contractelor, Grupul are întotdeauna dreptul la o sumă compensatorie cel puțin pentru executarea finalizată până în prezent (de obicei costurile suportate până în prezent plus marja de profit rezonabilă). În luarea acestei hotărâri, Grupul a avut în vedere cu atenție condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevala asupra termenilor contractuali.

Grupul a stabilit că metoda bazată pe date de intrare este cea mai bună metodă pentru evaluarea evoluției acestor contracte, deoarece există o relație directă între costurile suportate de Grup și transferul de bunuri și servicii către client.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMARILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)

3.a Raționamente (continuare)

3.a.2 Transferuri de active atât din, cât și în categoria investițiilor imobiliare

IAS 40 Investiții imobiliare prevede că transferurile din și în categoria investițiilor imobiliare trebuie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o schimbare a utilizării sunt subiective, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă, iar stocurile sunt înregistrate la cost.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare (cum ar fi începutul dezvoltării sau înființarea unui contract de leasing operațional către o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării. Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă începutul dezvoltării în vederea vânzării (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor).

3.b Estimări și ipoteze

Mai jos sunt descrise ipotezele cheie referitoare la sursele viitoare și la alte surse cheie de incertitudine a estimărilor la data raportării, care prezintă un risc semnificativ de a determina o ajustare semnificativă a valorilor contabile ale activelor și pasivelor în următorul exercițiu financiar. Grupul și-a bazat ipotezele și estimările pe parametrii disponibili la momentul întocmirii situațiilor financiare consolidate.

Cu toate acestea, circumstanțele și ipotezele existente cu privire la evoluțiile viitoare se pot modifica din cauza schimbărilor din piață sau a circumstanțelor care se află în afara controlului Grupului. Astfel de modificări sunt reflectate în ipoteze atunci când apar.

3.b.1 Evaluarea progresului atunci când veniturile sunt recunoscute în timp

Pentru acele contracte care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare care îndeplinesc criteriile de recunoaștere a veniturilor în timp, executarea Grupului este evaluată folosind o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrări, pentru îndeplinirea obligației de executare în raport cu totalul veniturilor preconizate pentru a îndeplini obligația de executare, adică finalizarea proprietății. În general, Grupul utilizează metoda costurilor suportate ca măsură a progresului pentru contractele sale, deoarece prezintă cel mai bine gradul de executare de către Grup. Conform acestei metode de evaluare a progresului, amplitudinea progresului spre finalizare este evaluată pe baza raportului dintre costurile suportate până în prezent și costurile totale estimate la îndeplinirea obligației de executare. Grupul ajustează metoda bazată pe datele de intrare pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare.

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare, investiții imobiliare și imobilizări corporale

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Echinox Property Services S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale aflate în starea lor actuală. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2019. Echinox Property Services S.R.L. este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață sau abordarea pe bază de venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat.

Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este luat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor care se aplică la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare.

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate. Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMARILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)

3.b Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)

Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare, investiții imobiliare și imobilizări corporale (continuare)

Datele de intrare cheie sunt rezumate la nota 8. Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3. Conducerea consideră că evaluarea proprietăților sale dezvoltate pentru vânzare și a investițiilor imobiliare implică în prezent raționamente semnificative și probabilitatea crescută ca veniturile efective din vânzare să difere de valoarea contabilă.

3.b.3 Ciclul de exploatare

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani pentru stocuri (proiectele rezidențiale). Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare consolidate de către societatea-mamă și filialele sale.

4.1 Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale Societății și entităților controlate de Societate (filialele sale) întocmite la 31 decembrie a fiecărui an. Controlul este obținut atunci când Societatea:

- deține controlul asupra entității în care investește;
- este expusă la, sau are drepturi asupra, veniturilor variabile rezultate din implicarea sa în entitatea în care se investește; și
- își poate folosi controlul pentru a influența veniturile sale.

Filiale

Filialele sunt consolidate de la data dobândirii, respectiv, de la data la care Grupul deține controlul și continua să fie consolidate până la data la care acest control încetează. Situațiile financiare ale filialelor sunt întocmite pentru aceeași perioadă de raportare ca pentru societatea-mamă, folosind politici contabile consecvente. Filialele sunt entitățile controlate de Grup. Grupul controlează o societate atunci când este expus la, sau are dreptul la, beneficii variabile din implicarea sa în societate și are capacitatea de a afecta aceste beneficii prin puterea sa asupra societății.

Rezultatul global din cadrul unei filiale este atribuit intereselor care nu controlează chiar dacă aceasta conduce la un sold negativ al intereselor care nu controlează.

Modificarea participațiilor în capitalurile proprii ale unei filiale, fără pierderea controlului, este contabilizată drept tranzacție cu capitaluri proprii. Dacă Grupul pierde controlul asupra unei filiale, acesta:

- derecunoaște activele (inclusiv fondul comercial) și datoriile filialei;
- derecunoaște valoarea contabilă a oricăror interese care nu controlează;
- derecunoaște diferențele de schimb valutar cumulate înregistrate în capitalul propriu;
- recunoaște valoarea justă a contravalorii primite;
- recunoaște valoarea justă a oricărei investiții nealocate;
- recunoaște în contul de profit sau pierdere orice surplus sau deficit;
- reclasifica în contul de profit sau pierdere sau la rezultatul reportat, după caz, partea corespunzătoare societății-mamă din componentele recunoscute anterior la alte elemente ale rezultatului global.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Tranzacții eliminate la consolidare

Soldurile, distribuiri de dividende și tranzacțiile cu entitățile afiliate, precum și orice profit nerealizat rezultat din tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt eliminate la întocmirea situațiilor financiare consolidate.

Combinări de întreprinderi și fondul comercial

Combinările de întreprinderi se contabilizează aplicând metoda achiziției. Costul unei achiziții este evaluat ca fiind valoarea totală a contravalorii transferate, valoarea justă evaluată la data achiziției și valoarea oricăror interese care nu controlează în societatea dobândită. Pentru fiecare combinare de întreprinderi, Grupul alege dacă evaluează interesele care nu controlează în societatea dobândită la valoarea justă sau la cota proporțională din activul net identificabil al societății dobândite. Costurile de achiziție efectuate sunt înregistrate la cheltuieli administrative.

Când Grupul dobândește o întreprindere, evaluează activele și datoriile financiare asumate în vederea clasificării sau desemnării adecvate a acestora pe baza termenilor contractuali, a condițiilor economice, precum și a altor condiții relevante existente la data achiziției. Acesta include, atunci când este aplicabil, separarea instrumentelor derivate încorporate de contractele-gazda de către societatea dobândită. În cazul în care combinarea de întreprinderi este realizată în etape, participația deținută anterior este reevaluată la valoarea justă de la data achiziției și orice câștig sau pierdere este recunoscut(a) prin profit sau pierdere.

Orice contraprestație contingentă care trebuie transferată de cumpărător este recunoscută la valoarea justă de la data achiziției. Contraprestația contingentă clasificată în capitaluri proprii nu este reevaluată, iar achitarea sa ulterioară este înregistrată în capitalurile proprii. Contraprestația contingentă considerată un activ sau o datorie și care este un instrument financiar care intra sub incidența IFRS 9 Instrumente financiare, este evaluată la valoarea justă, iar modificarea valorii juste se recunoaște în contul de profit și pierdere în conformitate cu IFRS 9. Alte contraprestații contingente care nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9 sunt evaluate la valoarea justă la fiecare dată de raportare, iar modificarea valorii juste este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Fondul comercial este inițial evaluat la cost (fiind valoarea mai mare dintre totalul contravalorii transferate și suma recunoscută pentru interesele care nu controlează și orice interese anterioare deținute asupra activelor nete identificabile dobândite și datoriilor asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite depășește contravaloarea totală transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datoriile asumate și examinează procedurile utilizate pentru a evalua sumele care trebuie recunoscute la data achiziției. Dacă în urma reevaluării rezultă în continuare o valoare justă a activelor nete dobândite mai mare decât contraprestația totală transferată, câștigul este recunoscut în contul de profit și pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost mai puțin pierderile acumulate din depreciere. În scopul testării deprecierei, fondul comercial dobândit într-o combinare de întreprinderi este, de la data achiziției, alocat fiecăreia dintre unitățile generatoare de numerar (UGN) ale Grupului care sunt de așteptat să beneficieze în urma combinării, indiferent dacă există alte active sau datorii ale entității achiziționate atribuite acestor unități. În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei UGN și o parte din operațiunea din cadrul acelei unități este cedată, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunii atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe se evaluează pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a porțiunii din UGN.

Interese care nu controlează și alte interese

Interesele acționarilor minoritari sunt evaluate la proporția intereselor minoritare din valoarea activelor și datoriilor recunoscute.

Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționarii minoritari. Rezultatele filialelor achiziționate sau cedate pe parcursul anului sunt incluse în contul de profit și pierdere consolidat de la data intrării în vigoare a achiziției sau până la data efectivă a cedării, după caz. În cazul în care este cedată o filială care a constituit o linie de activitate majoră, aceasta este prezentată ca o operațiune întreruptă. Dacă este necesar, se fac ajustări la situațiile financiare ale filialelor pentru a alinia politicile contabile utilizate cu cele utilizate de Grup.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.2 Clasificare termen scurt versus termen lung

Grupul prezintă activele și datoriile în situația poziției financiare pe termen scurt sau termen lung. Un activ este circulant dacă:

- se estimează că va fi realizat sau vândut sau consumat în ciclul normal de exploatare
- este deținut în principal pentru a fi vândut
- se estimează că va fi realizat în termen de douăsprezece luni de la data raportării

sau

- numerar și echivalente de numerar cu excepția cazului în care este interzisă înlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioadă de cel puțin douăsprezece luni de la data raportării

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
- este deținut în principal pentru a fi vândută
- trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării

sau

- nu există niciun drept necondiționat de a amâna achitarea obligației pentru cel puțin douăsprezece luni de la data raportării.

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt clasificate drept active imobilizate și datorii pe termen lung.

4.3 Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită. Prețul tranzacției cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, rabaturi și reduceri și după eliminarea vânzărilor în cadrul Grupului. Veniturile și profiturile sunt recunoscute după cum urmează:

(a) Vânzări de locuințe și terenuri

Veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când controlul este transferat clientului. Acest lucru se consideră că se întâmplă atunci când dreptul de proprietate este transmis clientului la finalizarea legală și obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită.

(b) Contracte pe termen lung

Veniturile care sunt obținute din contractele care oferă clientului controlul asupra proprietăților pe măsură ce sunt construite și pentru care Grupul are dreptul la plăți pentru munca prestată, este recunoscut în timp. Veniturile și costurile sunt recunoscute în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractate la data bilanțului atunci când rezultatul unui contract pe termen lung poate fi estimat în mod credibil. Acest lucru este în mod normal evaluat prin situații de lucrări efectuate la zi. Variațiile în serviciile contractate, cererile și plățile de stimulente sunt incluse în măsura în care este probabil ca acestea să genereze venituri și să poată fi evaluate în mod credibil. Atunci când dreptul de proprietate asupra terenului este transferat la începutul unui contract pe termen lung, veniturile sunt recunoscute la acel moment pentru teren.

În cazul în care rezultatul unui contract pe termen lung nu poate fi estimat în mod credibil, veniturile contractuale în care recuperarea este probabilă sunt recunoscute în limita costurilor contractuale suportate. Costurile asociate executării unui contract sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care sunt suportate. Când este probabil ca costurile totale ale contractului să depășească veniturile totale ale contractului, pierderea preconizată este recunoscută drept cheltuială imediat.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

(c) Schimbul de părți

În anumite cazuri, proprietatea poate fi acceptată parțial pentru o vânzare a unui imobil rezidențial. Valoarea justă este stabilită de către evaluatori independenți sau de către părți, minus costurile de vânzare. Vânzarea inițială este înregistrată în mod normal, valoarea justă a proprietății schimbate înlocuind încasările în numerar.

(d) Stimulente în numerar

Prețul tranzacției poate include stimulente în numerar. Acestea sunt considerate o reducere de la prețul de achiziție oferit cumpărătorului și, prin urmare, sunt contabilizate ca o reducere a veniturilor.

4.4 Costul de vânzare

Grupul determină valoarea stocului trecut pe costul de vânzare pe baza costului total bugetat aferent unui proiect de dezvoltare. Odată ce costurile totale de amenajare preconizate sunt stabilite, acestea sunt alocate fiecărei parcele pentru a obține un cost standard de construire pe parcelă.

În măsura în care costurile suplimentare sau economiile sunt identificate pe măsură ce site-ul progresează, acestea sunt recunoscute pentru parcelele rămase, cu excepția cazului în care sunt specifice unei anumite parcele, caz în care sunt recunoscute în contul de profit și pierdere la momentul vânzării.

4.5 Valută

Situațiile financiare consolidate ale Grupului sunt exprimate în RON, care este și moneda funcțională a societății-mamă.

Tranzacții și solduri

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către entitățile Grupului la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere. Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării.

Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, cu excepția elementelor monetare care sunt desemnate ca parte a acoperirii investiției nete a Grupului într-o operațiune străină. Acestea sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global până la cedarea investiției nete, moment în care suma acumulată este reclasificată în contul de profit și pierdere. Cheltuielile cu impozitul și creditele care pot fi atribuite diferențelor de schimb valutar pentru acele elemente monetare sunt, de asemenea, recunoscute în alte elemente ale rezultatului global.

Elementele nemonetare evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite folosind cursurile de schimb la datele tranzacțiilor inițiale. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursurile de schimb la data determinării valorii juste. Câștigul sau pierderea care rezultă din conversia elementelor nemonetare evaluate la valoarea justă este tratat(ă) în corespondență cu recunoașterea câștigului sau pierderii din modificarea valorii juste a elementului (diferențele de conversie pentru elementele al căror câștig sau pierdere din valoarea justă este recunoscut(ă) în alte elemente ale rezultatului global sau contul de profit și pierdere sunt, de asemenea, recunoscute în alte elemente ale rezultatului global, respectiv contul de profit și pierdere).

La determinarea cursului de schimb care trebuie utilizat la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor (sau a unei părți din acesta) pentru derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare referitoare la plata în avans, data tranzacția este data la care Grupul recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară care rezultă din avans.

Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Grupul stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

4.6 Costurile de îndatorare

Costurile de îndatorare direct atribuibile achiziției sau construcției unei proprietăți care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi pregătită pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută sunt capitalizate ca parte a costului activului. Capitalizarea începe atunci când: (1) Grupul suportă cheltuieli pentru activ; (2) Grupul suportă costuri de îndatorare; și (3) Grupul întreprinde activități care sunt necesare pentru pregătirea activului pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută.

Toate celelalte costuri de îndatorare sunt trecute pe cheltuieli în perioada în care apar. Costurile de îndatorare constau în dobânzi și alte costuri pe care o entitate le suportă în legătură cu împrumutarea fondurilor. Costurile de îndatorare suportate în legătură cu investițiile imobiliare aflate în curs de dezvoltare sunt trecute pe cheltuieli pe măsură ce sunt suportate.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.7 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate și proprietățile în curs de dezvoltare sau reamenajare deținute sau care urmează să fie deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele. Proprietățile deținute în baza unui contract de leasing sunt clasificate drept investiții imobiliare atunci când sunt deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele, mai degrabă decât pentru vânzare în cadrul activității obișnuite sau pentru utilizarea în funcții de producție sau administrative.

Investițiile imobiliare cuprind în principal birouri, spații comerciale și spații de comercializare cu amănuntul care nu sunt ocupate în mod substanțial pentru utilizare sau în operațiunile Grupului și nici pentru vânzare în cursul activității obișnuite, dar sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și aprecierea capitalului. Aceste clădiri sunt în mod substanțial închiriate chiriașilor și nu sunt destinate a fi vândute în cursul obișnuit al activității.

Investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. Costurile de tranzacționare includ taxele de transfer, onorariile profesionale pentru servicii juridice și (numai în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere) comisioane inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa.

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care apar, inclusiv efectul fiscal corespunzător. În sensul acestor situații financiare, pentru a evita contabilizarea dublă, valoarea justă raportată în situațiile financiare este:

- redusă cu valoarea contabilă a veniturilor acumulate rezultate din alocarea stimulentele de închiriere și / sau a plăților minime de leasing
- în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere, majorată cu valoarea contabilă a oricărei obligații către locatar, care a fost recunoscută în situația poziției financiare ca datorie de leasing financiar.

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare. Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere.

Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoașterea investițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15. Consultați secțiunea „Active imobilizate deținute pentru vânzare” cu privire la contabilizarea investițiilor imobiliare clasificate ca fiind deținute pentru vânzare.

4.8 Stocuri

Bunurile achiziționate sau construite spre vânzare în cursul obișnuit al activității, mai degrabă decât pentru a fi deținute pentru închiriere sau aprecierea capitalului, sunt deținute ca stocuri și se evaluează la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă (NRV).

În principal, sunt proprietăți rezidențiale pe care Grupul le dezvoltă și intenționează să le vândă înainte sau la finalizarea dezvoltării.

Costurile suportate pentru aducerea fiecărei proprietăți în locația și starea actuală includ:

- drepturi de deținere și închiriere pentru terenuri
- sume plătite contractorilor pentru dezvoltare
- costuri de îndatorare, costuri de planificare și proiectare, costuri de amenajare a locului, onorarii profesionale pentru servicii juridice, comisioane de transfer a proprietății, cheltuieli indirecte de dezvoltare și alte costuri conexe

NRV este prețul estimat de vânzare în cursul obișnuit al activității, pe baza prețurilor de piață la data raportării, a costurilor estimate de finalizare și a costurilor estimate pentru efectuarea vânzării.

Atunci când o proprietate inventariată este vândută, valoarea contabilă a bunului este recunoscută ca o cheltuială în perioada în care veniturile aferente sunt recunoscute. Valoarea contabilă a stocurilor recunoscute în contul de profit și pierdere este determinată în funcție de costurile direct atribuibile suportate cu proprietatea vândută și alocarea oricăror altor costuri aferente bazate pe dimensiunea relativă a proprietății vândute.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.9 Active imobilizate deținute pentru vânzare

Grupul clasifică activele imobilizate (în principal investiții imobiliare) și grupurile de cedare drept deținute pentru vânzare, dacă valorile contabile ale acestora vor fi recuperate în principal printr-o tranzacție de vânzare, mai degrabă decât prin utilizarea continuă. Activele imobilizate și grupurile de cedare clasificate drept deținute pentru vânzare (cu excepția investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă) sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă a acestora și valoarea justă mai puțin costurile de vânzare. Costurile de vânzare sunt costurile incrementale atribuibile direct cedării unui activ (grup de cedare), exclusiv costurile financiare și cheltuielile cu impozitul pe venit.

Criteriile de clasificare în categoria deținute pentru vânzare sunt considerate îndeplinite numai atunci când vânzarea este foarte probabilă și când activul sau grupul de cedare este disponibil pentru vânzare imediată în starea curentă.

Acțiunile necesare pentru finalizarea vânzării ar trebui să indice faptul că este puțin probabil să se facă modificări semnificative în vânzare sau să se retragă decizia de a vinde. Conducerea trebuie să se angajeze în planul de vânzare a activului, iar vânzarea trebuie să fie finalizată în termen de un an de la data clasificării.

Investițiile imobiliare deținute pentru vânzare continuă să fie evaluate la valoarea justă. Activele și datoriile clasificate drept deținute pentru vânzare sunt prezentate separat în situația poziției financiare.

Un grup de cedare este calificat ca operațiune întreruptă dacă este o componentă a unei entități care a fost cedată sau este clasificată drept deținută pentru vânzare și

- reprezintă o linie majoră de afaceri sau o zonă geografică de operațiuni
- este parte dintr-un plan unic coordonat de cedare a unei linii majore de afaceri sau zonă geografică separată de operațiuni.

sau

- este o filială achiziționată exclusiv pentru vânzare

4.10 Instrumente financiare

Un instrument financiar este orice contract care dă naștere unui activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta.

i) Înregistrarea activelor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39)

Recunoașterea și evaluarea inițială

Toate activele financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus, în cazul activelor financiare care nu sunt înregistrate la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare care sunt atribuibile achiziției activului financiar.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate în două categorii:

- active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (instrumente financiare derivate)
- împrumuturi și creanțe (chirii și alte creanțe comerciale, active contractuale și numerar și depozite pe termen scurt)

Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere

Activele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere includ active financiare deținute pentru tranzacționare și active financiare desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Activele financiare sunt clasificate drept deținute pentru tranzacționare dacă sunt achiziționate în scopul vânzării sau răscumpărării în viitorul apropiat. Instrumentele derivate, inclusiv instrumentele derivate încorporate separate, sunt, de asemenea, clasificate drept deținute pentru tranzacționare, cu excepția cazului în care sunt desemnate ca instrumente de acoperire conform IAS 39.

Grupul nu a desemnat active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

i) Înregistrarea activelor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39) (continuare)

Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (continuare)

Activele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt contabilizate în situația poziției financiare la valoarea justă, cu modificările nete ale valorii juste prezentate drept costuri de finanțare (modificări nete negative ale valorii juste) sau venituri din finanțare (modificări nete pozitive ale valorii juste) în contul de profit și pierdere.

Credite acordate și creanțe

Această categorie este cea mai relevantă pentru Grup. Creditele acordate și creanțele sunt active financiare nederivate cu plăți fixe sau determinabile care nu sunt cotate pe o piață activă. După recunoașterea inițială, aceste active financiare sunt evaluate ulterior la cost amortizat utilizând metoda ratei dobânzii efective, minus deprecierea.

Costul amortizat este calculat luând în considerare orice reducere sau primă de achiziție și orice comisioane și costuri care fac parte integrantă din rata dobânzii efective. Amortizarea ratei dobânzii efective este inclusă în veniturile de finanțare în contul de profit și pierdere.

Pierderile care rezultă din depreciere sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în costurile de finanțare pentru împrumuturi și în costul de vânzare sau alte cheltuieli de exploatare pentru creanțe. Această categorie se aplică în general clienților și conturilor asimilate.

Derecunoaștere

Un activ financiar (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ financiar sau o parte a unui grup de active financiare similare) este scos din gestiune (respectiv, scos din situația consolidată a poziției financiare a Grupului), în principal atunci când:

- Drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat
- sau
- Grupul și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ sau și-a asumat o obligație de plata a fluxurilor de trezorerie încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament cu fluxuri identice („pass-through”); și (a) Grupul a transferat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului sau (b) Grupul nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și beneficiile aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului.

Deprecierea activelor financiare

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există dovezi obiective că un activ financiar sau un grup de active financiare este depreciat.

Există o depreciere dacă unul sau mai multe evenimente care au avut loc de la recunoașterea inițială a activului (un „eveniment cauzator de pierdere”) a avut un impact asupra fluxurilor de numerar viitoare estimate ale activului financiar sau ale grupului de active financiare care poate fi estimat în mod credibil.

Dovada deprecierei poate include indicii că debitorii sau un grup de debitori întâmpină dificultăți financiare importante, neplată sau întârziere la plata dobânzilor sau a principalului, probabilitatea ca aceștia să intre în faliment sau altă formă de reorganizare financiară și date observabile care indică faptul că există o scădere măsurabilă în fluxurile de numerar viitoare estimate, cum ar fi modificările în arierate sau în condițiile economice care se corelează cu nerambursarea.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

ii) Înregistrarea activelor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9)

Recunoașterea și evaluarea inițială

Activele financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, și ulterior evaluate la cost amortizat, valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global sau valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

În scopul evaluării ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate în două categorii:

- active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (instrumente financiare derivate)
- active financiare evaluate la cost amortizat (chirii și alte creanțe comerciale, active contractuale și numerar și depozite pe termen scurt)

Clasificarea activelor financiare la recunoașterea inițială depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar și de modelul de activitate al Grupului pentru gestionarea acestora.

Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare.

Deoarece chiria și alte creanțe comerciale ale Grupului nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul de tranzacționare determinat în conformitate cu IFRS 15.

Pentru ca un activ financiar să fie clasificat și evaluat la cost amortizat sau la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie să genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plăți de principal și dobânzi (SPPI)” din suma principală rămasă. Această evaluare este denumită testul SPPI și se efectuează la nivel de instrument.

Modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activelor financiare se referă la modul în care își gestionează activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabilește dacă fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vânzarea activelor financiare sau ambele.

Evaluarea ulterioară

Pentru evaluarea ulterioară, Grupul evaluează activele financiare la cost amortizat dacă ambele condiții următoare sunt îndeplinite:

- activul financiar este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale

și

- termenii contractuali ai activului financiar generează la datele specificate fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobânzi din principalul rămas

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior evaluate prin metoda dobânzii efective și sunt supuse deprecierei. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când activul este derecunoscut, modificat sau depreciat.

Deoarece activele financiare ale Grupului (chirii și alte creanțe comerciale, active contractuale, numerar și depozite pe termen scurt) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

ii) Înregistrarea activelor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9) (continuare)

Derecunoaștere

Un activ financiar (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ financiar sau o parte a unui grup de active financiare similare) este scos din gestiune (respectiv, scos din situația consolidată a poziției financiare a Grupului), în principal atunci când:

- drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat
- sau
- Grupul și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ sau și-a asumat o obligație de plată a fluxurilor de trezorerie încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament cu fluxuri identice („pass-through”); și (a) Grupul a transferat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului sau (b) Grupul nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului

Când Grupul și-a transferat drepturile de a încasa fluxuri de numerar dintr-un activ sau a intrat într-un acord de transfer, evaluează dacă și în ce măsură a păstrat riscurile și beneficiile de proprietate.

Când nu a transferat, și nici nu a păstrat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile activului și nici nu a transferat controlul asupra activului, Grupul continuă să recunoască activul transferat în măsura în care este implicat în continuare. În acest caz, Grupul recunoaște și o datorie asociată. Activul transferat și datoria asociată sunt evaluate pe o bază care reflectă drepturile și obligațiile pe care Grupul le-a păstrat.

Implicarea continuă care ia forma unei garanții asupra activului transferat este evaluată la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă inițială a activului și valoarea maximă a contraprestației pe care Grupul ar putea fi obligat să o ramburseze.

Deprecierea activelor financiare

Începând cu 1 ianuarie 2018, Grupul evaluează pe termen lung pierderile de credit preconizate asociate instrumentelor sale de datorie înregistrate la cost amortizat și FVOCI. Metodologia deprecierii aplicată depinde dacă a existat o creștere semnificativă a riscului de credit.

Activele financiare ale Grupului sunt evaluate folosind modelul pierderilor preconizate de credit. Grupul recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate creanțele și activele contractuale deținute de Grup.

ECL se bazează pe diferența dintre fluxurile de numerar contractuale datorate prin contract și toate fluxurile de numerar pe care Grupul se așteaptă să le primească, actualizate la o aproximare a ratei dobânzii efective inițiale. Fluxurile de numerar preconizate vor include fluxurile de numerar provenite din vânzarea garanțiilor deținute sau din alte ameliorări ale condițiilor de credit care fac parte integrantă din termenii contractuali.

În ceea ce privește creanțele comerciale și alte creanțe comerciale și activele contractuale, Grupul aplică o abordare simplificată în calculul ECL. Prin urmare, Grupul nu urmărește modificările în riscul de credit, ci recunoaște în schimb un provizion pentru pierdere bazat pe ECL pe durata de viață la fiecare dată de raportare (adică, un provizion pentru pierdere pentru pierderile de credit preconizate pe durata de viață rămasă a creditului, indiferent de momentul nerambursării).

Creanțele comerciale sunt anulate atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Datoriile depreciate sunt anulate atunci când sunt evaluate ca neîncasabile.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

iii) Înregistrarea datoriilor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39)

Recunoașterea și evaluarea inițială

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, ca datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, împrumuturi și credite, datorii sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire într-o acoperire efectivă împotriva riscurilor, după caz.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și, în cazul tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzacționare direct atribuibile.

Obligațiile financiare ale Grupului includ clienții și conturile asimilate, credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, depozite pentru chirie de la chiriași și alte datorii, datorii de leasing financiar și instrumente financiare derivate.

Evaluarea ulterioară

Evaluarea datoriilor financiare depinde de clasificarea lor, după cum urmează:

Datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere

Datoriile financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere includ datoriile financiare deținute pentru tranzacționare, desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Datoriile financiare sunt clasificate drept deținute pentru tranzacționare dacă sunt suportate în scopul răscumpărării în viitorul apropiat. Această categorie include, de asemenea, instrumentele financiare derivate înscrise de Grup care nu sunt desemnate ca instrumente de acoperire în relațiile de acoperire, astfel cum sunt definite de IAS 39. Instrumentele derivate încorporate separate sunt, de asemenea, clasificate drept deținute pentru tranzacționare, cu excepția cazului în care sunt desemnate ca instrumente de acoperire efective.

Câștigurile sau pierderile din datoriile deținute pentru tranzacționare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Datoriile financiare desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt desemnate la data inițială a recunoașterii și numai dacă sunt îndeplinite criteriile din IAS 39. Grupul nu a desemnat nicio datorie financiară la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Credite și împrumuturi

După recunoașterea inițială, creditele și împrumuturile purtătoare de dobândă sunt ulterior evaluate la cost amortizat prin metoda EIR (rata dobânzii efective). Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute, precum și prin procesul de amortizare EIR.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă din achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept costuri de finanțare în contul de profit și pierdere. Această categorie se aplică tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate și datoriilor de leasing.

Derecunoaștere

O datorie financiară este anulată atunci când obligația aferentă datoriei este achitată sau anulată sau expiră. Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită cu o alta de la același creditor în termeni substanțial diferiți sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(ă) ca anularea obligației inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența valorilor contabile respective este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Plăți în avans de la clienți

Plățile în avans de la clienți, evaluate la cost amortizat, sunt înregistrate ca datorii la încasare și derecunoscute în contul de profit și pierdere ca venituri la finalizarea legală sau în timp dacă Grupul are dreptul la plăți pentru munca prestată.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

iv) Înregistrarea datoriilor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9)

Recunoașterea și evaluarea inițială

Datoriile financiare ale Grupului cuprind credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, datorii de leasing financiar, instrumente financiare derivate și datorii comerciale și de altă natură.

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, ca datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, credite și împrumuturi sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire într-o acoperire efectivă, după caz. A se vedea politica contabilă privind contractele de leasing, pentru detalii privind recunoașterea și evaluarea inițială a datoriilor de leasing financiar, deoarece aceasta nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și, în cazul tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzacționare direct atribuibile.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, toate datoriile financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, sunt ulterior evaluate la cost amortizat folosind metoda ratei dobânzii efective. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute, precum și prin procesul de amortizare EIR. Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept cost de finanțare în contul de profit și pierdere.

Derecunoaștere

O datorie financiară este anulată atunci când obligația aferentă datoriei este achitată sau anulată sau expiră. Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită cu o alta de la același creditor în termeni substanțial diferiți sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(ă) ca anularea obligației inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența valorilor contabile respective este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Plăți în avans de la clienți

Plățile în avans de la clienți, evaluate la cost amortizat, sunt înregistrate ca datorii la încasare și derecunoscute în contul de profit și pierdere ca venituri la finalizarea legală sau în timp dacă Grupul are dreptul la plăți pentru munca prestată

Compensarea instrumentelor financiare

Activele și datoriile financiare sunt compensate, iar valoarea netă este raportată în situația consolidată a poziției financiare dacă există un drept legal executoriu pentru a compensa sumele recunoscute și există intenția de a deconta pe o bază netă, pentru a realiza activele și a achita datoriile simultan.

4.11 Imobilizări necorporale

Activele necorporale achiziționate sunt recunoscute inițial la cost și ulterior amortizate conform metodei liniare pe baza duratei lor de utilizare economică. Imobilizările necorporale dobândite separat sunt evaluate la cost. După recunoașterea inițială, imobilizările necorporale sunt contabilizate la cost minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din depreciere, dacă există.

Imobilizările necorporale generate intern, exclusiv costurile de dezvoltare capitalizate, nu sunt capitalizate și cheltuiala este reflectată în contul de profit și pierdere în momentul în care cheltuiala este efectuată. Duratele de viață utile ale imobilizărilor necorporale sunt evaluate ca fiind determinate sau nedeterminate.

Imobilizările necorporale cu durata de viață utilă determinată sunt amortizate pe durata de viață economică și evaluate pentru depreciere ori de câte ori există indicii ale deprecierii imobilizării necorporale.

Perioada de amortizare și metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporală cu o durată de viață utilă determinată sunt revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărei perioade de raportare. Modificările în duratele de viață utile preconizate sau în ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare încorporate în active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, și sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.11 Imobilizări necorporale (continuare)

Câștigurile sau pierderile care rezulta din derecunoașterea unei imobilizări necorporale sunt calculate ca diferență dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a elementului și sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

Imobilizările necorporale ale Grupului sunt reprezentate în principal de programe informatice și licențe. Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani iar licențele se amortizează pe durata valabilității acestora.

Fond comercial

Fondul comercial generat din achiziția unei noi entități este evaluat inițial la cost, și reprezintă diferența dintre costul de achiziție și valoarea justă a procentului achiziționat din activele, datoriile și datoriile contingente identificabile ale societății. Fondul comercial nu se amortizează, dar se testează anual pentru depreciere. Odată depreciat, fondul comercial nu se mai poate aprecia.

Dacă fondul comercial generat de o achiziție este negativ, acesta se recunoaște ca venit în perioada curentă.

4.12 Imobilizări corporale

Recunoașterea inițială

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și/sau pierderile din depreciere cumulate, dacă este cazul. Acest cost (acolo unde este cazul) include costul de înlocuire a imobilizării corporale respective la momentul înlocuirii și costul îndatorării pentru proiectele de construcție pe termen lung, dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere. Când părți semnificative ale imobilizărilor corporale trebuie înlocuite la anumite intervale, Grupul recunoaște părțile respective ca active individuale cu durata utilă de viață specifică și le amortizează corespunzător. De asemenea, la desfășurarea unei inspecții generale, costul acesteia este recunoscut în valoarea contabilă a imobilizării corporale ca o înlocuire, dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere.

Toate celelalte costuri cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate. Valoarea prezentă a costurilor preconizate pentru casarea activului după utilizarea sa este inclusă în costul activului respectiv dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere a unui provizion. Costul unei imobilizări corporale este format din:

- (a) prețul sau de cumpărare, inclusiv taxele vamale și taxele de cumpărare nerambursabile, după deducerea reducerilor comerciale și a rabaturilor;
- (b) alte costuri care se pot atribui direct aducerii activului la locația și starea necesară pentru ca acesta să poată funcționa în modul dorit de conducere;
- (c) estimarea inițială a costurilor de demontare și de mutare a elementului și de reabilitare a amplasamentului unde este situat, dacă Grupul are această obligație.

Imobilizările în curs includ costul inițial al imobilizărilor corporale și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până când activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune.

Evaluarea ulterioară

Grupul a ales ca metoda de evaluare ulterioară a imobilizărilor corporale, modelul costului. Modelul bazat pe cost presupune prezentarea imobilizărilor corporale la cost minus amortizarea cumulată și pierderi din depreciere.

Amortizare

Durata de utilizare economică este perioada de timp în care se așteaptă ca activul să fie folosit de către Grup. Amortizarea este calculată aplicând metoda liniară pe întreaga durată de utilizare a activului.

Tip	Durata de viață utilă
Construcții ușoare (barăci, etc)	3-10 ani
Clădiri	8-40 ani
Echipamente tehnologice	1-5 ani
Mijloace de transport	3-5 ani
Alte mijloace fixe și echipamente IT	1-5 ani

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.12 Imobilizări corporale (continuare)

Amortizare (continuare)

Durata de viață și metoda de amortizare sunt revizuite periodic și, dacă este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel încât să existe o concordanță cu așteptările privind beneficiile economice aduse de respectivele active. În situațiile în care valoarea contabilă a crescut ca urmare a reevaluării, creșterea este creditată direct în capitaluri proprii, ca surplus din reevaluare. Când valoarea contabilă este diminuată ca rezultat al reevaluării, diminuarea este înregistrată ca o cheltuială, în măsura în care nu diminuează un surplus din reevaluare înregistrat anterior.

Surplusul din reevaluare inclus în capitaluri proprii este transferat direct în rezultatul reportat atunci când surplusul este realizat pe măsura amortizării, casării sau vânzării activului.

Derecunoaștere

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la cedare sau când nu se mai așteaptă niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice câștig sau pierdere care rezulta din derecunoașterea unui activ (calculat(a) ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare și valoarea contabilă a elementului) este inclusă în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

Depreciere

Valorile contabile ale activelor imobilizate sunt revizuite la fiecare dată a bilanțului pentru a determina dacă există vreun indiciu de depreciere. În cazul în care există astfel de indicii, valoarea recuperabilă a activului este estimată. O pierdere din depreciere este recunoscută când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea sa recuperabilă. Pierderile din depreciere sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Valoarea recuperabilă a unui activ este cea mai mare valoare dintre valoarea sa de utilizare și valoarea justă minus costurile generate de vânzare. Pierderile din depreciere recunoscute în perioadele anterioare sunt evaluate la fiecare dată de raportare. O pierdere din depreciere este reluată în cazul în care a avut loc o modificare a estimărilor folosite pentru determinarea valorii recuperabile. O pierdere din depreciere este reluată numai în măsura în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea care ar fi fost determinată, mai puțin amortizarea, în cazul în care nu ar fi fost recunoscută nicio pierdere din depreciere. Pierderile din depreciere sunt recunoscute în situația rezultatului global.

4.13 Impozit pe profit

Impozit pe profit curent

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizată a fi recuperată sau plătită autorităților fiscale. Cotele de impozitare și legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării. Impozitul pe profit curent aferent elementelor recunoscute direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii este recunoscut în alte elemente ale rezultatului global sau în capitaluri proprii și nu în contul de profit și pierdere. Conducerea evaluează periodic pozițiile luate în declarațiile fiscale cu privire la situațiile în care reglementările fiscale aplicabile sunt supuse interpretării și stabilește provizioane, după caz.

Impozit amânat

Impozitul amânat este obținut folosind metoda pasivului pentru diferențele temporare dintre bazele de impozitare a activelor și datoriilor și valorile contabile ale acestora în scopuri de raportare financiară la data raportării. Datoriile cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, cu excepția cazurilor în care:

- datoria cu impozitul amânat provine din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare impozabile asociate cu investițiile în filiale, sucursale și entități asociate și interesele în asocieri, când momentul reluării diferențelor temporare poate fi controlat și este probabil ca diferențele temporare să nu fie reluate în viitorul previzibil.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.13 Impozit pe profit (continuare)

Impozit amânat

Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate și orice pierderi fiscale neutilizate. Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferențele temporare deductibile și raportarea creditelor fiscale neutilizate și a pierderilor fiscale neutilizate, cu excepția cazurilor în care:

- când activul cu impozitul amânat aferent diferenței temporare deductibile apare din recunoașterea inițială a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, și nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare deductibile asociate investițiilor în filiale, sucursale și entități asociate și interese în asocieri, activele cu impozitul amânat sunt recunoscute numai în măsura în care este probabil ca diferențele temporare să fie reluate în viitorul previzibil și va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferențele temporare.

Valoarea contabilă a activelor cu impozitul amânat este revizuită la fiecare dată de raportare și redusă în măsura în care nu mai este probabil să existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totală sau parțială a activului cu impozitul amânat.

Activele cu impozitul amânat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare dată de raportare și sunt recunoscute în măsura în care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare să permită recuperarea activului cu impozitul amânat.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizează să se aplice în anul în care activul este realizat sau când datoria este achitată, pe baza cotelor de impozitare (și a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul amânat aferent elementelor recunoscute în afara profitului sau pierderii este recunoscut în afara profitului sau pierderii. Elementele de impozit amânat sunt recunoscute în corelație cu tranzacția implicită fie în alte elementele ale rezultatului global, fie direct în capitalurile proprii.

Beneficiile fiscale dobândite ca parte a unei combinații de întreprinderi, dar care nu îndeplinesc criteriile de recunoaștere separată la acea dată, sunt recunoscute ulterior dacă există informații noi despre modificările faptelor și circumstanțelor. Ajustarea este fie tratată ca o reducere a fondului comercial (atâta timp cât nu depășește fondul comercial) dacă a fost efectuată în perioada de evaluare, fie este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Grupul compensează activele și datoriile cu impozitul amânat dacă și numai dacă are un drept executoriu legal de a compensa activele și datoriile cu impozitul curent, iar activele și datoriile cu impozitul amânat se referă la impozitul pe venit perceput de aceeași autoritate fiscală fie asupra aceleiași entități impozabile, fie asupra unor entități impozabile distincte care intenționează fie să deconteze datoriile și activele cu impozitul curent pe o bază netă, fie să realizeze activele și să deconteze datoriile simultan, în fiecare perioadă viitoare în care sume semnificative de datorii sau active cu impozitul amânat se preconizează să fie decontate sau recuperate.

4.14 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligație legală sau implicită actuală ca urmare a unui eveniment trecut și este probabil ca Grupul să fie obligat să achite această obligație. Provizioanele sunt evaluate la cea mai bună estimare a administratorilor a cheltuielilor necesare pentru achitarea obligației la data bilanțului și sunt actualizate la valoarea prezentă acolo unde efectul este semnificativ.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.15 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluează instrumente financiare, cum ar fi instrumente derivate și investiții la valoarea justă la fiecare dată a bilanțului.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție normală între participanți de pe piață, la data evaluării. Evaluarea la valoarea justă se bazează pe prezumția că tranzacția de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe piața principală pentru activ sau datorie
- sau
- în absența unei piețe principale, pe piața cea mai avantajoasă pentru activ sau datorie

Piața principală sau piața cea mai avantajoasă trebuie să fie accesibilă pentru Grup la data evaluării.

Valoarea justă a unui activ sau a unei datorii este evaluată folosind ipotezele pe care participanții pe piață le-ar folosi la stabilirea prețurilor activului sau datoriei, presupunând că participanții la piață acționează în interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justă a unui activ nefinanciar are în vedere capacitatea unui participant de pe piață de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai înalt nivel sau prin vânzarea acestuia unui alt participant de pe piață care ar utiliza activul la cel mai înalt nivel.

Grupul utilizează tehnici de evaluare adecvate în circumstanțe și pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justă, utilizând la maximum datele de intrare observabile relevante și utilizând la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele și datoriile, pentru care valoarea justă este evaluată sau prezentată în situațiile financiare, sunt clasificate în ierarhia valorilor juste, descrisă după cum urmează, pe baza celui mai scăzut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste în ansamblul său:

- Nivelul 1 - Prețurile de piață cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice
- Nivelul 2 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este observabil direct sau indirect
- Nivelul 3 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este neobservabil

Pentru activele și datoriile care sunt recunoscute în situațiile financiare la valoarea justă în mod recurent, Grupul stabilește dacă s-au produs transferuri între nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificării (bazată pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justă în ansamblu) la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

În scopul prezentării valorii juste, Grupul a stabilit clase de active și datorii în funcție de natura, caracteristicile și riscurile activului sau datoriei și de nivelul ierarhiei valorii juste, după cum se explică mai sus.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri variate. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Grupului. Principalele riscuri la care este expus Grupul pot fi clasificate astfel:

Riscuri financiare:

- Riscul de credit
- Riscul de lichiditate;
- Riscul de piață, care include: riscul ratei de dobândă, riscul valutar și riscul de preț al instrumentelor.

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

Această nota prezintă informații cu privire la expunerea Grupului față de riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicile și procesele Grupului pentru a gestiona riscurile și la metodele folosite pentru măsurarea acestora. Mai multe informații cantitative cu privire la aceste riscuri sunt prezentate pe parcursul acestor situații financiare consolidate. Nu au existat modificări substanțiale ale expunerii Grupului la riscurile unui instrument financiar, obiectivele, politicile și procesele sale de gestionare a acestor riscuri sau metodele utilizate pentru măsurarea acestora din perioadele anterioare, cu excepția cazului în care este specificat altfel în această nota.

Grupul este expus în principal la riscuri care decurg din utilizarea instrumentelor financiare. Un sumar al instrumentelor financiare deținute de Grup, în funcție de categoria de clasificare sunt prezentate mai jos:

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe comerciale	129.071.523	145.167.523
Alte creanțe	46.963.473	40.777.231
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	95.478.943
Total	267.782.952	281.423.697

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Datorii comerciale și de altă natură	47.538.775	42.854.612
Beneficiile angajaților	396.029	260.283
Împrumuturi de la acționari minoritari și dobânda aferentă	37.642.695	28.498.699
Împrumuturi de la entitățile afiliate și dobânda aferentă	19.202.518	21.772
Obligațiuni emise și dobânda aferentă	95.819.727	93.597.315
Credite bancare	55.685.648	61.130.679
Total	256.285.392	226.363.360

Managementul deține responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor păstrând în același timp responsabilitatea finală pentru acestea.

Obiectivul general al managementului este de a stabili politici care urmăresc reducerea riscurilor cât mai mult posibil fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Grupului. Mai multe detalii în legătură cu aceste politici sunt prezentate mai jos:

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.1. Riscul de credit

Valorile contabile ale activelor financiare reprezintă expunerea maximă a grupului la riscul de credit pentru creanțele existente.

Riscul de credit reprezintă riscul ca Grupul să înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Grupului, numerarul și echivalentele de numerar, dar și depozite pe termen scurt.

Riscul de credit din soldurile cu băncile și instituțiile financiare este gestionat de departamentul de trezorerie al Grupului în conformitate cu politicile sale.

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2019 și, respectiv, la 31 decembrie 2018, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

Pe parcursul activității sale, Grupul este subiectul riscului de credit, în special din cauza creanțelor comerciale și a disponibilităților deținute la bănci. Managementul grupului monitorizează constant și îndeaproape expunerea la riscul de credit.

Riscul de credit este scăzut datorită numărului mare de clienți pe care Grupul îi are, precum și faptului că avansul solicitat clienților este într-un cuantum ridicat, iar transferul dreptului de proprietate asupra apartamentelor vândute se face doar după încasarea integrală a creanței. Prin urmare, managementul apreciază că nu există un risc de credit semnificativ. A se vedea Nota 11 Clienți și conturi asimilate pentru analiza pe vechime a creanțelor.

În conformitate cu IFRS 9, Grupul a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale și activele contractuale care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Grupul a aplicat avantajul practic pentru calcularea ECL utilizând o matrice de provizionare.

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului se apropie de zero.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Grupul nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea grupului în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Grupului. Tabelul de mai jos prezintă scadentele contractuale rămase pentru datoriile financiare:

La 31 decembrie 2019	Mai mic de 1 an	Intre 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	47.538.775	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.572.757	-	-
Beneficiile angajaților	396.029	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	62.183.089	116.523.081	29.644.418
Total	112.690.650	116.523.081	29.644.418
La 31 decembrie 2018	Mai mic de 1 an	Intre 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	37.853.622	5.000.990	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.388.780	-	-
Beneficiile angajaților	260.283	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	37.418.482	112.608.892	33.221.091
Total	80.921.167	117.609.882	33.221.091

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

Următorul tabel detaliază scadența pentru activele financiare ale Grupului. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor ramase ale activelor financiare inclusiv a dobânzilor care vor fi obținute din aceste active cu excepția celor în care Grupul anticipează ca fluxul de numerar va avea loc într-o perioadă diferită.

La 31 decembrie 2019	Mai mic de 1 an	Intre 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	176.034.996	-	-
Total	267.782.952	-	-
La 31 decembrie 2018	Mai mic de 1 an	Intre 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	95.478.943	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	60.082.207	125.862.547	-
Total	155.561.150	125.862.547	-

5.2.3. Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate care rezulta, direct ori indirect, din fluctuațiile prețului de piață, ratei dobânzii sau cursului de schimb valutar aferente activelor și obligațiilor Grupului.

În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt următoarele:

- (i) **Riscul ratei dobânzii:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile ratelor de dobândă;
- (ii) **Riscul valutar:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb;
- (iii) **Riscul de preț al instrumentelor:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile prețurilor pe piață a acestora, variație datorată altor cauze decât riscului ratei de dobândă sau riscului valutar, fie ca aceste modificări sunt generate de factori specifici instrumentului financiar individual sau emitentului sau ca sunt generate de factori care afectează toate instrumentele financiare similare tranzacționate pe piață.

(i) Riscul ratei dobânzii

Riscul generat de rata dobânzii este riscul ca fluxurile de numerar viitoare să varieze datorită fluctuațiilor de pe piață a ratelor dobânzilor. Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii se referă în primul rând la obligațiile pe termen lung cu rate variabile ale dobânzii.

Majoritatea ratelor de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate sunt fixe, așa cum este descris în Nota 16. În ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda negociată este în funcție de indicatorul Robor sau Euribor la 6 luni sau 3 luni, în funcție de moneda în care au loc tragerile, la care se adaugă marja de 2,75% - 3,3% pe an.

Depozitele bancare deținute de Grup sunt pe termen scurt, fiind astfel afectate de modificări ale ratelor de dobândă pe piață.

Rata anuală a dobânzii la împrumuturile din obligațiuni este de 7,35%, ajustabilă în funcție de performanța Grupului. Rata dobânzii a fost actualizată în 2019, iar la data emiterii prezentelor situații financiare este de 5,25% pe an.

Analiza de sensibilitate a profitului Grupului la riscul de rata a dobânzii a fost calculată mai jos, luând în calcul cheltuielile cu dobânzile aferente împrumuturilor bancare recunoscute în contul de profit și pierdere în anul respectiv și veniturile aferente depozitelor bancare.

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2019	+/-5%	-/+ 335.223
31 decembrie 2018	+/-5%	-/+ 428.577

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb.

Grupul va fi expus riscului de schimb valutar în principal la împrumuturile care sunt exprimate într-o alta monedă decât moneda funcțională a Grupului. Moneda utilizată pe piață internă este leul românesc. Moneda care expune Grupul la acest risc este, în principal, EUR.

Riscul valutar este riscul ca valoarea justă sau fluxurile de numerar viitoare ale unei expuneri să fluctueze din cauza modificărilor cursului valutar. Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă în principal la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină) și investițiile sale nete în filiale străine.

Valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare exprimate în alta valuta la data raportării sunt după cum urmează:

31 decembrie 2019	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	12.363.777	225	59.091.158
Alte creanțe	562.050	-	2.686.206
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(40.145.660)	-	(191.868.154)
Datorii comerciale și alte datorii	(5.890)	-	(28.150)
Excedent/(Expunere) neta	(27.225.723)	225	(130.118.940)
31 decembrie 2018	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	15.565.911	798	72.601.102
Alte creanțe	690.939	-	3.222.471
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(33.175.667)	-	(154.727.993)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.068)	-	(4.981)
Poziție netă	(16.919.885)	798	(78.909.401)

Analiza de senzitivitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2019 ar fi crescut profitul Grupului cu 6.518.174 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2019, ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

Analiza de senzitivitate include numai elementele monetare exprimate în valuta și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiză presupune ca toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

(iii) Riscul de preț

Grupul este expus riscului de preț existând posibilitatea ca valoarea instrumentelor financiare să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței. Grupul este expus riscului asociat variației prețului activelor financiare deținute în vederea vânzării.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri

Conducerea nu poate anticipa toate evoluțiile care ar putea avea un impact asupra lichidității pe piața financiară, amortizării activelor financiare și volatilității sporite pe piețele valutare și nici efectul, dacă există, pe care l-ar avea asupra situațiilor financiare consolidate.

Conducerea Grupului considera ca a luat toate măsurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea și creșterea activității Societății în circumstanțele actuale prin:

- pregătirea strategiei de criza de lichiditate și de stabilire a unor măsuri specifice, împreună cu suportul acționarilor, pentru a aborda potențiale crize de lichiditate;
- monitorizarea constantă a poziției sale de lichiditate;
- prognozarea pe termen scurt a poziției sale de lichiditate.

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare. Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări. Debitorii Grupului ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul sau în capacitatea lor de a-și plăti împrumuturile restante.

(ii) Riscul strategic

Riscul strategic reprezintă riscul ca una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Grupului să nu mai fie valabile datorită unor schimbări interne și/sau externe. Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

- deciziile strategice ale managementului Grupului;
- incertitudinile aferente mediului extern;
- la nivelul și viteza de răspuns a managementului la schimbările survenite în mediul intern și/sau extern;
- calitatea sistemelor informaționale etc.

(iii) Riscul de titlu de proprietate

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil Roman, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate. Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Grupului, riscul de titlu este minim în cazul Grupului în lumina antecedentelor.

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ. De asemenea, obținerea autorizațiilor de construcție precum și a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică precum și de eventualele modificări în structura organizatorică administrativă la nivelul administrațiilor locale în care Grupul intenționează să dezvolte proiectele sale.

(v) Riscul de impozitare

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani.

Legislația și cadrul fiscal din România și implementarea acestora în practică suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate în multe țări, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci și asupra altor aspecte legislative sau de reglementare în care agenția în cauză ar putea fi interesată.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2014 până în 2019 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la baza conceptul de preț de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respectă principiul „condițiilor normale de piață” și ca baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată. În caz de control organele fiscale pot solicita (sau nu) întocmirea dosarului prețurilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se regăsesc în categoria celor mari, însă realizează tranzacții cu părți afiliate, pentru a stabili dacă au respectat „condițiile normale de piață”.

5.4. Gestionarea capitalului

Obiectivele conducerii Grupului cu privire la gestionarea capitalului sunt de a proteja capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru a oferi profit asociaților și beneficii pentru alte părți interesate și să mențină o structură optimă de capital în vederea reducerii costului de capital.

Pentru a menține sau a ajusta structura capitalului, conducerea Grupului poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor sau poate emite noi acțiuni pentru a reduce datoriile. Nu au existat schimbări în abordarea conducerii Grupului de a gestiona capitalul pe parcursul anilor 2019 și 2018.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 6. IMOBILIZARI CORPORALE

Descriere	Teren, clădiri, barăci	Echipeamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 31 decembrie 2018	1.738.271	39.639	289.334	1.862.127	712.634	4.642.005
Intrări	13.455.164	201.584	171.015	213.924	832.182	14.873.869
Ieșiri	-	-	(3.422)	(301.823)	-	(305.245)
As at 31 decembrie 2019	15.193.435	241.223	456.927	1.774.228	1.544.816	19.210.629
Amortizări și deprecieri						
La 31 decembrie 2018	917.193	1.865	288.067	396.746	70.849	1.674.720
Intrări	115.547	27.961	53.424	394.508	137.072	728.512
Ieșiri	-	-	(3.422)	(239.129)	-	(242.551)
La 31 decembrie 2019	1.032.740	29.826	338.069	552.125	207.921	2.160.681
Valoare netă						
La 31 decembrie 2018	821.078	37.774	1.267	1.465.381	641.785	2.967.285
La 31 decembrie 2019	14.160.695	211.397	118.858	1.222.103	1.336.895	17.049.948

La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoarea de 12.156.938 RON, în urma ocupării propriului spațiu de birouri.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 7. IMOBILIZARI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 31 decembrie 2018	22.436.396	177.705	362.359	22.976.460
Intrări	-	4.433	181.080	185.513
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2019	22.436.396	182.138	543.439	23.161.973
Amortizări și deprecieri				
La 31 decembrie 2018	-	23.609	287.393	311.002
Intrări	3.180.320	38.916	134.923	3.354.159
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2019	3.180.320	62.525	422.316	3.665.161
Valoare netă				
La 31 decembrie 2018	22.436.396	154.096	74.966	22.665.458
La 31 decembrie 2019	19.256.076	119.613	121.123	19.496.812

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

La 31 decembrie 2019, Societatea a înregistrat o depreciere a fondului comercial în valoare de 3.180.320 RON aferentă filialei One Charles de Gaulle Residence S.R.L. în urma testului de depreciere efectuat.

NOTA 8. INVESTITII IMOBILIARE

Portofoliul de active pentru care Grupul a aplicat IAS 40 la 31 decembrie 2019 se detaliază astfel:

- Apartament 3 camere, situat în București, Str. Sf. Spiridon, Nr. 16, Sc. 1, Et. 6, în suprafață utilă de 108,11 mp la care se adaugă 4 balcoane în suprafață de 14,84 mp, rezultând o suprafață totală de 122,95mp. Apartamentul a fost achiziționat în cursul anului 2016 de filiala X-Architecture & Engineering Consult S.R.L.;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și clădirea de birouri aferentă în construcție pe Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower S.A.;
- Teren în suprafață de 4.200 mp și clădirea aferentă demolată din Aleea Modrogan nr. 1A, deținut de filiala One Modrogan S.R.L.;
- Teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- Teren în suprafață de 58.795 mp situat în Str. Sergent Nuțu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L.;
- Clădire în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 8 apartamente și 14 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.R.L.;
- Teren în suprafață de 81.529 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L.;
- Teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L.

NOTA 8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

Detalierea investițiilor imobiliare în 2018 și 2019 se prezintă astfel:

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Sold la 1 ianuarie	454.183.676	234.145.812
Achiziții în cursul anului	42.161.872	125.243.101
Construcții în cursul anului	58.490.860	29.147.672
Cedări în cursul anului	(613.044)	
Reclasificare din categoria stocurilor	17.845.936	762.886
Reclasificare în mijloace fixe (din proprietăți închiriate în proprietăți deținute)	(12.156.938)	-
Scăderea valorii juste a investițiilor imobiliare – apartament de 3 camere, suprafață utilă de 122,95 mp	(372.884)	24.214
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – Teren în suprafață de 6.655 mp și clădirea de birouri în construcție din Calea Floreasca nr. 159-165	131.965.735	11.379.774
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – Teren în suprafață de 4.200 mp și clădirea aferentă demolată situat în Aleea Modrogan 1A	2.080.790	3.825.023
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – Teren în suprafață de 12.000 mp și clădirea aferentă în suprafață de 34.628 mp situată în Șoseaua Pipera Tunari nr 2/III	4.600.177	9.996.352
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – opt apartamente și 14 locuri de parcare	895.319	9.187.325
Creșterea/(Scăderea) valorii juste a investițiilor imobiliare – teren în suprafață de 58.795 mp situat în Strada Sergent Nuțu Ion nr. 44 și Calea 13 Septembrie	32.820.114	30.471.517
Creșterea/(Scăderea) valorii juste a investițiilor imobiliare – teren în suprafață de 81.529 mp situat în Intrarea Gherghiței nr. 9A	34.188.125	-
Creșterea/(Scăderea) valorii juste a investițiilor imobiliare – teren în suprafață de 5.563 mp situat în Strada Barbu Văcărescu nr. 164	24.766.141	-
Total creșterea netă a valorii juste a investițiilor imobiliare	230.943.517	64.884.205
Sold la 31 decembrie	790.855.879	454.183.676

Investițiile imobiliare cuprind terenurile și construcțiile deținute pentru aprecierea capitalului sau pentru a fi închiriate terților.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2019 de Echinox Property Services S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Mai jos este descrisă tehnica de evaluare utilizată pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2019. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

NOTA 8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare

Tabelul următor prezintă tehnicile de evaluare folosite pentru stabilirea valorii juste a investițiilor imobiliare încadrate în Nivelul 3 al valorii juste.

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă. Evaluarea obținută de expertul extern a fost ajustată în jos de către conducere pentru a ține cont de statutul juridic al anumitor active.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (187 EUR /mp până la 3.400 EUR /mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București (2.800 EUR/mp până la 5.000 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 2-3% pentru prețul cerut, reducere 5-10% pentru locație, acces și poziție) 	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
<p>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor nete de numerar care trebuie generate de o clădire închiriată, luând în considerare rata de ocupare și costurile care trebuie plătite de către chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, starea unei clădiri și amplasarea acesteia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Randament de ieșire: 7,00% - 8,5% • Rata de actualizare: 8,36% - 9,83% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 9,51-17,99 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 13,50-30,83 EUR/mp/lună • Taxa pentru servicii: 3,5 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 4-7,5% • Cheltuielile de capital NOI: 2% • Rata de creștere a valorii recuperabile estimate (ERV): 1,5 	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • costurile cu chiriașii ar fi mai mici /(mari) • chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică)
<p>Metoda reziduală a evaluării este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau de reamenajare. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea subiectului la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și vânzare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli de construcție pe mp (birouri): 740-800 EUR/mp • Cheltuieli de construcție pe mp pentru subteran: 450 - 500 EUR/mp • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 14,25 -14,5 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere spațiu comercial: 14,5 -20 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere loc de parcare pentru spațiu birou: 60 - 100 EUR/mp/lună • Marja de profit: cca. 35% 	

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2019 a terenurilor gajate este 25.724.100 RON.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 9. STOCURI

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale care sunt vândute în cursul activității normale. În funcție de data estimată a finalizării și vânzării fiecărui proiect imobiliar având în vedere ciclul operațional al Grupului, de trei ani, stocurile au fost clasificate după cum urmează:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	3.838.690	8.240.740
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Herăstrău Park	-	4.728.859
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	62.805.632	45.297.791
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	1.239.623	10.848.474
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	5.827.816	21.794.958
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	43.829.091	36.368.588
One Herăstrău Towers SRL	Herăstrău Towers	24.104.324	15.562.222
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	8.486.244	8.471.516
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	8.096.044	3.601.132
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	9.926.669	8.645.376
Neo Herăstrău Park SRL (fosta Neo Herăstrău Towers SRL)	Neo Herăstrău Park	4.999.003	-
Producție în curs de execuție	X-Architecture	43.145	148.292
Consumabile		14.589	328.010
Total		173.210.870	164.035.958
<i>din care:</i>			
Pe termen lung		-	-
Pe termen scurt		173.210.870	164.035.958

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de stocuri	17.763.719	16.872.410
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	28.041.406	9.122.200
Total	45.805.125	25.994.610
<i>Din care:</i>		
Termen lung	-	-
Termen scurt	45.805.125	25.994.610

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe comerciale - clienți	4.787.301	18.820.865
Provizioane pentru clienți incerți	(26.826)	-
Clienți – facturi de întocmit	166.807	484.111
Active contractuale	124.144.241	125.862.547
Total creanțe comerciale	129.071.523	145.167.523
TVA de recuperat	38.506.275	13.581.079
Debitori diverși	4.794.222	10.276.853
Dividende interimare plătite	3.498.300	16.812.515
Alte creanțe	344.149	106.784
Provizioane pentru alte creanțe	(179.473)	-
Total alte creanțe	46.963.473	40.777.231
Total	176.034.996	185.944.754
<i>Din care:</i>		
Termen lung	-	-
Termen scurt	176.034.996	185.944.754

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 23.

Activele contractuale reprezintă sumele estimate de conducerea Grupului pe baza aplicării *IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții*.

Pentru contractele de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că în timp sunt îndeplinite criteriile și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale în bilanț.

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare.

Analiza pe vechime a creanțelor comerciale este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe neajunse la scadenta	117.744	2.100.343
Creanțe ajunse la scadenta dar neajustate	-	-
Pana la 90 zile	52.040	11.547.992
Intre 91 și 180 zile	654.060	2.024
Intre 181 și 365 zile	1.149.035	3.409.751
Peste 365 zile	2.814.422	1.760.755
Total	4.787.301	18.820.865

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Depozite bancare – EUR	42.386.289	9.779.225
Depozite bancare – RON	15.066.164	2.602.202
Conturi la bănci – EUR	16.703.910	62.818.627
Conturi la bănci – USD	851	3.504
Depozite bancare - GBP	107	-
Conturi la bănci - RON	17.418.848	20.121.563
Casă – RON	171.787	153.822
Total	91.747.956	95.478.943

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2019	Scadență	31 decembrie 2018	Scadență
Depozite bancare Euro	42.386.289	2020	9.779.225	2019
Depozite bancare Ron	15.066.164	2020	2.602.202	2019
Total	57.452.453		12.381.427	

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

Societatea mama One United Properties S.A. și filialele sale: One Peninsula S.R.L., One Mircea Eliade Properties S.R.L., One United Tower S.A., X Architecture & Engineering S.R.L., One North Gate S.A., One Herăstrău Towers S.R.L., One Charles de Gaulle Residence S.R.L. și One Herăstrău Plaza S.R.L. – sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2019, iar celelalte filiale, fiind micro-entități plătitoare impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice. Cotele de impozitare pentru perioada 2018-2019 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% - 3% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2019 și 2018 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(2.572.757)	(5.388.780)
Datorii privind impozitul amânat	(75.741.596)	(37.507.469)
Total creanțe /(datorii)	(78.314.353)	(42.896.249)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	7.153.044	9.706.266
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	38.234.127	13.135.644
Total	45.387.171	22.841.910

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

Reconcilierea numerică între cheltuiala cu impozitul pe profit și produsul dintre rezultatul contabil și rata de impozit pe profit aplicabilă se prezintă astfel:

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Rezultat brut	242.793.847	128.961.447
la o rată de 16%	38.847.016	20.633.832
Efectul cheltuielilor nedeductibile	7.778.609	2.916.840
Efectul pierderilor fiscale	-	(5.202)
Rezerva legală	(379.906)	(83.437)
Alte efecte fiscale	624.210	254.700
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(1.482.758)	(874.823)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	45.387.171	22.841.910

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor impozabile sunt după cum urmează:

	Situația consolidată a poziției financiare		Contul de profit și pierdere consolidat		Alte elemente ale rezultatului global	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018	2019	2018	2019	2018
Efectul IFRS 15	(10.163.891)	(9.629.251)	534.640	3.051.126	-	-
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(65.577.705)	(27.878.218)	37.699.487	10.084.517	-	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat	-	-	38.234.127	13.135.644	-	-
Total active / (datorii) cu impozitul amânat	(75.741.596)	(37.507.469)	-	-	-	-

(iii) Diferențe temporare acumulate care generează impozitul amânat

	31 decembrie 2019		31 decembrie 2018	
	Diferențe temporare acumulate	Datorii / (active) cu impozitul amânat	Diferențe temporare acumulate	Datorii / (active) cu impozitul amânat
Investiții imobiliare	409.860.654	65.577.705	174.238.861	27.878.218
Stocuri	190.649.317	(30.503.891)	213.680.061	(34.188.810)
Creanțe comerciale și de altă natură	254.173.634	40.667.782	273.862.877	43.818.061
	854.683.605	75.741.596	661.781.799	37.507.469

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul, care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul și capacitatea acesteia de a-și continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați și pentru alte părți interesate.

Societatea-mamă stabilește valoarea de capital pe care îl impune în mod proporțional cu riscul. Societatea mama gestionează structura de capital și face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice și caracteristicile de risc ale activelor suport.

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2019 capitalul social al Grupului este de 146.964.903 RON divizat în 940.455 de acțiuni cu o valoare nominală de 156,27 RON fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

În 2019, conform aprobării Consiliului de Administrație, capitalul social s-a majorat cu 137.891.182,85 în urma conversiei primelor de emisiune (137.560.352,85 RON) și a emisiunii de noi acțiuni (330.830 RON).

Structura capitalului social

Nume acționar	31 decembrie 2019			31 decembrie 2018		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Andrei Liviu Diaconescu	395.297	61.773.062	42,0326%	400.000	4.000.000	44,083%
Victor Căpitanu	395.297	61.773.062	42,0326%	400.000	4.000.000	44,083%
Alți acționari	149.861	23.418.779	15,9348%	107.372	1.073.720	11,834%
Total	940.455	146.964.903	100,00%	907.372	9.073.720	100,00%

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 4.250.630 RON la 31 decembrie 2019 (2018: 1.876.220 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină impozabilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acesteia sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legală realizată, în limita a 20% din capitalul social, se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Împrumuturi din obligațiuni	EUR	95.586.000	93.278.000
Dobânzi aferente împrumuturilor din obligațiuni	EUR	233.727	319.315
Credite bancare scadente într-un an	EUR	5.104.154	8.566.781
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	50.581.494	52.551.983
Dobânda la creditele bancare	EUR	-	11.915
Împrumuturi de la acționarii minoritari	EUR	21.199.106	12.583.203
Împrumuturi de la acționarii minoritari	RON	16.397.415	15.900.693
Dobânda la împrumuturi de la acționarii minoritari	EUR	46.174	14.803
Împrumuturi de la entități afiliate	EUR	19.117.499	-
Împrumuturi de la entități afiliate	RON	46.994	21.772
Dobânda la împrumuturi de la entități afiliate	EUR	38.025	-
Total		208.350.588	183.248.465
<i>din care:</i>			
Termen lung		146.167.499	145.829.983
Termen scurt		62.183.089	37.418.482

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 23.

Rata dobânzii anuale a împrumutului din obligațiuni este de 7,35% pe an și poate fi redusă la 6,3% pe an și 5,25% pe an, în funcție de performanța financiară a emitentului. Începând cu anul 2019, rata anuală a dobânzii este de 5,25%.

Societatea furnizează situațiile financiare consolidate, întocmite în conformitate cu OMFP nr. 2844/2016, deținătorilor de obligațiuni. Situațiile financiare semestriale și anuale sunt auditate / revizuite.

În octombrie 2017, Societatea a emis un număr de 20 de obligațiuni în valoare nominală de 1.000.000 EUR fiecare, încasând valoarea lor echivalentă, respectiv 20.000.000 EUR în noiembrie 2017. Scadența împrumutului este de 48 de luni de la data emiterii. Pentru acest împrumut din obligațiuni, Societatea a constituit o ipotecă asupra acțiunilor deținute la următoarele companii: One Herăstrău Towers S.R.L., One Herăstrău Plaza S.R.L. și One Verdi Park S.R.L.

Contractul de emisiune de obligațiuni impune respectarea unor indicatori financiari începând cu 30 iunie 2018. Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2,75% la 4%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul consideră că există suficient spațiu de manevră pentru a respecta acești indicatori. De obicei, sunt asigurați prin gaj de acțiuni, imobile, creanțe și numerar la bănci.

NOTA 16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Furnizori	23.661.726	11.593.656
Furnizori facturi nesosite (*)	8.909.655	20.156.525
Furnizori de imobilizări	1.294	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	13.499.015	5.850.787
Refacturări către acționari	-	4.838.895
Dividende	15.284	-
Alte impozite și taxe	1.202.139	414.749
Alți creditori	249.662	-
Total datorii comerciale și alte datorii	47.538.775	42.854.612
<i>Din care:</i>		
Pe termen lung	-	-
Pe termen scurt	47.538.775	42.854.612

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani. Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al grupului.

(*) Reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

NOTA 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI

Avansurile încasate de la persoane fizice și juridice la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Avansuri încasate de la clienți persoane fizice	59.793.898	43.065.810
Avansuri încasate de la clienți persoane juridice	366.767.756	281.791.017
Total	426.561.654	324.856.827
<i>Din care:</i>		
Termen lung	-	-
Termen scurt	426.561.654	324.856.827

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitentă-vânzătoare și partea promitentă-cumpărătoare, partea promitentă-vânzătoare se obligă să nu vândă, să nu greveze cu orice fel de sarcini, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe persoane.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 17. AVANSURI INCASATE DE LA CLIENTI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	46.702.386	38.366.752
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	752.453	3.280.558
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	-	52.704
One Peninsula SRL	One Peninsula	89.241.410	81.741.364
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	84.088.719	65.096.986
One North Gate SA	One North Gate	-	2.343.996
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	29.888.625	26.044.173
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	105.733.111	74.224.061
One Lake District SRL	One Lake District	28.887.486	-
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	10.514.800	10.563.068
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	8.136.746	12.599.677
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	17.950.431	10.489.991
Neo Herăstrău Park SRL	Neo Herăstrău Park	4.665.487	-
Alte avansuri de la clienți (arhitectură)		-	53.497
Total		426.561.654	324.856.827

NOTA 18. VENITURI DIN VANZAREA BUNURILOR ȘI SERVICIILOR

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

Veniturile din vânzarea proprietăților sunt detaliate astfel:

Descriere	2019	2018
Vânzarea proprietăților – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	4.637.892	78.316.669
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	39.907.880	558.136
Venituri contractuale - One Peninsula	286.122	26.680.252
Venituri contractuale - One Herăstrău Plaza	-	72.035.893
Venituri contractuale - One Verdi Park	1.948.571	364.968
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	75.840.297	31.185.912
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	125.970	1.345.753
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	10.727.526	2.076.990
Venituri contractuale - Neo Mamaia	13.951.894	7.104.921
Total venituri	147.426.152	219.669.494

Veniturile Grupului includ venituri din contractele de construcții recunoscute în timp în funcție de stadiul de finalizare a contractului cu clientul.

La 31 decembrie 2019, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 389.046.037 RON (2018: 299.769.512 RON).

Costul cu vânzările de proprietăți este detaliat astfel:

Descriere	2019	2018
Costul cu vânzarea proprietăților – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	16.325.320	43.342.789
Cost contractual - One Herăstrău Towers	25.787.466	321.159
Cost contractual - One Peninsula	52.925	26.697.681
Cost contractual - One Herăstrău Plaza	-	50.752.202
Cost contractual - One Verdi Park	1.249.123	413.569
Cost contractual - One Mircea Eliade Properties	52.155.893	22.049.496
Cost contractual - Neo Floreasca Lake	107.038	1.316.709
Cost contractual - Neo Timpuri Noi	7.342.365	2.003.256
Cost contractual - Neo Mamaia	7.928.853	5.706.748
Total costuri cu vânzările	110.948.983	152.603.609

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VANZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRATIE

Descriere	2019	2018
Comisioane de intermediere vânzări	2.111.831	2.626.147
Total	2.111.831	2.626.147

Comisioanele intermediere vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente.

NOTA 20. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRATIVE

Cheltuielile generale de administrație la 2019 și 2018 se detaliază astfel:

Descriere	2019	2018
Comisioane bancare și asimilate	98.089	47.575
Comisioane, onorarii și consultanța juridică	1.924.244	653.225
Contractanți	2.903.648	145.105
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	947.544	810.602
Amortizarea mijloacelor fixe	782.492	544.284
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	842.953	1.332.794
Energia și apa	788.475	155.933
Protocol, reclama și publicitate	3.179.841	731.456
Taxe și impozite	629.178	319.494
Servicii de contabilitate și audit	1.792.694	1.097.564
Servicii de evaluare	50.979	-
Consultanța intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	1.135.961	564.815
Servicii administrare	906.439	-
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	356.075	872.417
Salarii și contribuții asimilate	3.459.426	791.161
Cheltuieli poștale și telecomunicații	103.043	75.446
Transport și deplasări	642.953	168.346
Chirii diverse	496.482	424.807
Recrutare	63.555	-
Asigurări	186.813	75.146
Total	21.290.884	8.810.170

NOTA 21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2019 și 2018 se detaliază astfel:

Descriere	2019	2018
Donații acordate	1.482.758	874.823
Clienți incerti scoși din evidență	-	17.155
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	3.386.619	2.301.053
Penalități contractuale	235.464	134.730
Alte cheltuieli de exploatare	164.167	159.174
Total	5.269.008	3.486.935

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 22. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2019 și 2018 se detaliază astfel:

Descriere	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venituri din dobânzi	284.755	135.435
Venituri din diferențe de curs valutar	4.313.895	4.257.557
Total venituri financiare	<u>4.598.650</u>	<u>4.392.992</u>
Cheltuieli cu dobânzile	6.989.214	8.706.976
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	7.594.200	4.720.956
Total cheltuieli financiare	<u>14.583.414</u>	<u>13.427.932</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(9.984.764)</u>	<u>(9.034.940)</u>

NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2019, entitățile afiliate ale Grupului sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Smart Capital Investments SA	Romania	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
DR Consulting & Other Services SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lulav Consult SRL (reprezentată legal de David Hay Flusberg)	Romania	Membru cheie din conducere (Președintele Consiliului de Administrație, înlocuit în aprilie 2019 de Dragos-Horia Manda)
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere
Mihai-Andrei Ionescu	Romania	Membru cheie din conducere
Ciprian Nicolae	Polonia	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Dragan	Romania	Membru cheie din conducere

În cursul normal al activității, Grupul efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerații membri cheie din conducere	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
Beneficii pe termen scurt angajați	559.135	285.023

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2019 și 2018, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situția poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	8.739	-
	Asociați	-	-
	Alte entități afiliate	284.869	-
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	4.136.889	4.007.890
	Asociați	10.040.123	5.168.127
	Alte entități afiliate	-	-
Datoriile aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	4.672.601	-
	Alte entități afiliate	1.905.428	2.452
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	21.972.592	11.567.166
	Asociați	-	-
	Alte entități afiliate	-	-

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2019	2018
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	-	-
	Alte entități afiliate	80.759	11.677.129
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	13.003.747	-
	Alte entități afiliate	4.474.419	1.222.889

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
Societăți – alte entități afiliate	2019	38.025	19.155.524
	2018	-	-
Membri cheie din conducerea Grupului:	2019	-	46.994
	2018	-	21.772
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2019	38.025	19.202.518
	2018	-	21.772

NOTA 24. EVENIMENTE ULTERIOARE

Pentru a limita răspândirea în masă a virusului COVID-19 în țară, guvernul României a declarat stare de urgență în data de 16 martie 2020 pe o perioadă de 30 de zile, care s-a prelungit ulterior cu alte 30 de zile până la 15 mai 2020.

Rapida răspândire a virusului Covid-19 și impactul său social și economic în România și la nivel global poate genera ipoteze și estimări care necesită reanalizări care pot duce la ajustări semnificative ale valorii contabile a activelor și pasivelor în exercițiul financiar următor. Având în vedere informațiile existente la data acestor situații financiare, nu au fost detectate elemente conform cărora conducerea Grupului consideră că valoarea activelor și datoriiilor la 31 decembrie 2019 se va schimba semnificativ ca urmare a COVID-19.

Conducerea grupului a analizat și identificat riscurile potențiale cu care se confruntă Grupul în timpul stării de urgență și în lunile următoare după starea de urgență. Acesta a dezvoltat diverse scenarii și teste de stres, pentru a evalua și monitoriza în mod constant diferitele moduri de acoperire a datoriiilor în perioada respectivă, precum și pentru a continua să respecte cerințele impuse de creditorii Grupului. În ciuda faptului că situația este foarte dinamică, concluzia Grupului este că, în prezent, riscul de lichiditate pentru Grup și riscul de a nu respecta acordurile cu creditorii nu sunt semnificative.

Cu toate acestea, din cauza impactului pe termen lung, există riscul ca rentabilitatea Grupului în următorii ani să fie afectată de evenimente și de evoluția economică globală și națională generată de acest virus și de necesitatea revizuirii ipotezelor și estimărilor cheie, care ar putea duce la ajustări semnificative ale valorii contabile nete a activelor și datoriiilor în 2020. În special, poate fi necesară revizuirea estimărilor și a ipotezelor utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare și a creanțelor comerciale. Cu toate acestea, din cauza dinamicii semnificative a situației, impactul este posibil să nu fie estimat în mod credibil.

La data prezentelor situații financiare, Grupul continuă să își îndeplinească obligațiile la scadență și să aplice principiul continuității activității în întocmirea situațiilor financiare.

În 2020, Societatea și-a schimbat participația în capitalul social al One United Tower S.A. de la 99,99% la 31 decembrie 2019 la 70%, iar în capitalul social al One North Gate S.A. de la 72,13% la 31 decembrie 2019 la 56,7%.

În 2020, Societatea a achiziționat acțiuni în capitalul social al:

- Neo Properties Development S.A., majorându-și participația de la 70% la 31 decembrie 2019 la 82,35%;
- One Peninsula S.R.L., majorându-și participația de la 90% la 31 decembrie 2019 la 99,99%.

În aprilie 2020, filiala One Lake District S.R.L. a achiziționat un teren în suprafață de 1.600 mp situat în București la preț de 210.000 EUR.

NOTA 25. ANGAJAMENTE

Prin contractele încheiate cu clienții, Grupul se obligă să livreze la timp, în condiții de înaltă calitate, apartamentele care sunt subiectul contractelor încheiate. Alte obligații care rezultă din contractele încheiate cu clienții: apartamentele nu au fost și nu sunt scoase din circuitul civil; nu fac obiectul nici unui contract de închiriere; nu fac obiectul nici unui litigiu; nu este începută nicio formă de executare silită; nu au fost aduse drept aport la constituirea vreunei societăți comerciale; nu sunt înstrăinate sau ipotecate; sunt libere de orice sarcini.

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 decembrie 2019 (2018: zero).

NOTA 26. CONTINGENȚE

Există mai multe procese în care entitățile Grupului sunt implicate în desfășurarea normală a activității, lucru care, în cazul unui rezultat negativ, poate afecta operațiunile Grupului. Cu toate acestea, analizând stadiul acestor procese la data emiterii situațiilor financiare, Grupul anticipează că nu vor avea un impact semnificativ.

Grupul, în desfășurarea normală a activității, a acordat garanții pentru calitatea apartamentelor pe o perioadă de 3 ani și este obligat, prin legislația națională, să garanteze proiectarea construcției pe întreaga durată de viață a construcției. Grupul constituie provizioane pentru cea mai bună estimare a administratorilor cu privire la toate pretențiile legale cunoscute și la toate acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde administratorii consideră, pe baza opiniilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă șanse de succes.

NOTA 26. CONTINGENȚE (continuare)

Începând cu octombrie 2019, autoritățile fiscale române au efectuat un control pentru rambursarea TVA care acoperă sumele solicitate pentru restituire până la 31 mai 2019, inclusiv. Acest control s-a încheiat în aprilie 2020, iar Societatea este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare. Sumele refuzate sunt neesențiale pentru Grup, reprezentând aproximativ 1% din suma totală solicitată pentru rambursare, cu toate acestea Societatea intenționează să le conteste în fața autorităților.

NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE

Grupul deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și alte creanțe, conducerea Grupului a estimat ca valoarea contabilă a acestora reprezintă aproximarea valorii juste a acestora. Determinarea valorii juste a acestor tipuri de instrumente se încadrează pe nivel 3 din ierarhia de valoare justă.

Actiunile financiare deținute în vederea vânzării au fost evaluate la valoare justă prin metoda de evaluare a valorii juste de Nivel 1.

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoare justă sunt reprezentate de împrumuturi cu scadența contractuală sub un an, datoriile către angajați, datoriile comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

În tabelele de mai jos este prezentată clasificarea și ierarhia valorii juste a instrumentelor financiare la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

31 decembrie 2019	Clasificare instrumente financiare			Ierarhia valorii juste			
	Investiții imobiliare, creanțe comerciale, alte creanțe, numerar și echivalente de numerar	Deținute în vederea vânzării	Alte datorii financiare	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
Active financiare care nu sunt evaluate la valoare justă							
Creanțe comerciale	4.787.301	-	-	-	-	4.787.301	4.787.301
Alte creanțe	38.506.275	-	-	-	-	38.506.275	38.506.275
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	-	-	-	-	91.747.956	91.747.956
Datorii financiare evaluate la valoare justă							
Datorii financiare care nu sunt evaluate la valoare justă							
Împrumuturi pe termen scurt	-	62.183.089	-	-	-	62.183.089	62.183.089
Împrumuturi pe termen lung	-	146.167.499	-	-	-	146.167.499	146.167.499
Datorii comerciale și alte datorii	-	47.538.775	-	-	-	47.538.777	47.538.775

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)**

NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

31 decembrie 2018	Clasificare instrumente financiare			Ierarhia valorii juste			
	Investiții imobiliare, creanțe comerciale, alte creanțe, numerar și echivalente de numerar	Deținute în vederea vânzării	Alte datorii financiare	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
Active financiare care nu sunt evaluate la valoare justă							
Creanțe comerciale	18.820.865	-	-	-	-	18.820.865	18.820.865
Alte creanțe	13.581.079	-	-	-	-	13.581.079	13.581.079
Numerar și echivalente de numerar	95.478.943	-	-	-	-	95.478.943	95.478.943
Datorii financiare evaluate la valoare justă							
Datorii financiare care nu sunt evaluate la valoare justă							
Împrumuturi pe termen scurt	-	37.418.482	-	-	-	37.418.482	37.418.482
Împrumuturi pe termen lung	-	145.829.983	-	-	-	145.829.983	145.829.983
Datorii comerciale și alte datorii	-	42.854.612	-	-	-	42.854.612	42.854.612

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator