



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

Situări finanțare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020

**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 POZIȚIEI FINANCIARE	4–5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL	6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURIOR PROPRII	7–8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZERERIE	9
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	10–73

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 situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2020 și situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2020 se identifică astfel:

• Total capitaluri proprii:	824.031.402 Lei
• Rezultatul net al perioadei:	176.936.343 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 2020, 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 Reglementarilor 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 consolidate" 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 Romania, 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.

Alte informații – Raportul administratorilor consolidat

5. 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 2020, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvențe 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, punctele 26-27.

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 finanțier 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, punctele 26-27.

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 finanțier încheiat la data de 31 decembrie 2020, 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

6. 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.
7. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacitatii 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 opreasă operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
8. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate

9. 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.
10. 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 ale 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 evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieri 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.
11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanța, 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



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

Auditator finanțător: Mirea Ioana Alina

Registru Public Electronic: AF1504

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

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

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

Auditator finanțător: Deloitte Audit S.R.L.

Registru Public Electronic: FA25

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
26 mai 2021

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
ACTIVE			
Active Imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	164.707	240.736
Investiții imobiliare	8	1.010.415.976	790.855.879
Active aferente dreptului de utilizare	16	1.221.167	-
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	17	1.439.340	2.550
Imobilizări corporale	6	16.077.142	17.049.948
Total active Imobilizate		1.048.574.408	827.405.189
Active circulante			
Stocuri	9	257.348.157	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	10	50.890.026	45.805.125
Creanțe comerciale	11	104.643.962	129.071.523
Alte creanțe	11	70.781.030	46.963.473
Cheltuieli în avans		545.370	711.837
Numerar și echivalente de numerar	12	170.971.646	91.747.956
Total active circulante		655.180.191	487.510.784
TOTAL ACTIVE		1.703.754.599	1.314.915.973
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	14	9.192	5.658
Rezerve legale	14	-	4.250.630
Acțiuni proprii	14	(26.765.560)	-
Alte elemente de capitaluri proprii	14	463.393	-
Rezultat reportat		498.235.187	377.494.034
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		731.766.810	528.715.225
Interese care nu controlează		92.264.592	24.913.216
Total capitaluri proprii		824.031.402	553.628.441
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	70.659.819	146.167.499
Împrumuturi de la acționari minoritari	15	120.076.805	-
Provizioane		734.913	114.310
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	100.904.737	75.741.596
Total datorii pe termen lung		292.376.274	222.023.405

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
 LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii curente			
Beneficiile angajaților		444.628	396.029
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	156.083.575	38.754.613
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	37.547.728	23.428.476
Datorii de leasing	16	1.208.149	-
Datorii comerciale și alte datorii	18	96.243.622	47.538.775
Venituri în avans		-	11.823
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	1.964.019	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	19	293.855.202	426.561.654
Total datorii curente		587.346.923	539.264.127
Total datorii		879.723.197	761.287.532
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		1.703.754.599	1.314.915.973

Situatiile financiare consolidate au fost aprobată de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
 Administrator

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUATIA CONSOLIDATA A REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	20	437.503.724	147.426.152
Costul proprietăților rezidențiale vândute	20	(284.286.135)	(110.948.983)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		153.217.589	36.477.169
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	8	58.349.105	189.551.990
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	3.739.093	5.122.612
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	8	34.165.272	36.268.915
Câștiguri din investiții imobiliare		96.253.470	230.943.517
Venituri din chirii	20	1.313.724	11.973.375
Venituri din servicii către chiriași		355.719	4.554.754
Costuri cu servicii către chirilași		(355.719)	(4.554.754)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(684.749)	-
Venituri nete din închirieri		628.975	11.973.375
Cheltuieli de intermediere vânzări	21	(1.093.357)	(2.111.831)
Cheltuieli generale de administrație	22	(29.952.793)	(20.709.582)
Alte cheltuieli de exploatare	23	(3.737.757)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		632.372	-
Alte venituri din exploatare		1.377.287	1.474.971
Rezultat din activitatea de exploatare		217.325.786	252.778.611
Venituri financiare	24	3.797.874	4.598.650
Cheltuieli financiare	24	(15.198.802)	(14.583.414)
Rezultat finanțiar net		(11.400.928)	(9.984.764)
Cota-parte din profitul asociațiilor	17	733.803	-
Rezultat înainte de impozitare		206.658.661	242.793.847
Impozit pe profit	13	(29.722.318)	(45.387.171)
Rezultatul net al perioadei		176.936.343	197.406.676
Total rezultat global aferent perioadei		176.936.343	197.406.676
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează		8.257.231	16.939.076
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează		8.257.231	16.939.076
Rezultat pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	32	188	213

Situatiile financiare consolidate au fost aprobată de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se specifică altfel)

Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	alte elemente de capitaluri proprii	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interesă care nu controliază	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020	146.964.903	5.658	4.250.630			- 377.494.034	24.913.216	553.628.441
Profitul aferent anului						- 168.679.112	8.257.231	176.936.343
Alte elemente ale rezultatului global						-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar						- (41.016.046)	(666.581)	(41.682.627)
Emisiunea de acțiuni ordinară	14	8.953.802	103.909.427			-	-	- 112.863.229
Emisiunea de acțiuni ordinară – conversia primelor de emisiune	14	103.905.893 (103.905.893)				-	-	-
Schemă de participare a angajaților la profitul Societății	14			463.393				- 463.393
Transfer rezerva legală la rezultat reportat	14			(4.250.630)		4.250.630		-
Tranzacții cu interesă care nu controliază	26					(11.172.543)	47.327.306	36.154.763
Achiziția de acțiuni proprii	14				(26.765.560)			(26.765.560)
Interesă care nu controliază fără schimbarea controlului	25						- 12.433.420	12.433.420
Sold la 31 decembrie 2020	259.824.598	9.192		463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402

Situațiile financiare consolidate au fost aprobată de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acesteia de către:


 Victor Capitanu
 Administrator

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și FILIALELE
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii	Achiziții 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
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	- 180.467.600	16.939.076	197.406.676
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	- (43.753.912)	(304.888)	(44.058.800)	-
Emitșuna de acțiuni ordinare	14	330.831	43.872.881	-	-	-	-	44.203.712
Emitșuna de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	14	137.560.352	(137.560.352)	-	-	-	-	-
Căștiguri nete din vânzarea acțiunilor proprii	14	-	-	2.374.410	-	- 1.541.892	-	1.541.892
Rezerve legale	14	-	-	-	-	- (2.374.410)	-	-
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	-

Situatiile financiare consolidate au fost aprobat de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu
 Administrator



ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALE
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE
 PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 Decembrie 2020	31 Decembrie 2019
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului finanțier		176.936.343	197.406.676
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	22	1.577.459	4.082.671
Cota-parte în profitul asociațiilor	17	(733.803)	-
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe	23	26.413	206.299
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor	23	620.603	16.340
Provizioane pentru concedii neefectuate		(19.704)	45.980
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(96.253.470)	(230.943.517)
Profit din cedare investițiilor imobiliare		(632.372)	-
Plăti pe bază de acțiuni	22	463.393	-
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		131.512	(11.738)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		4.147.142	3.792.328
Cheltuieli cu dobânzile	24	8.602.102	6.989.214
Venituri din dobânzi	24	(1.029.602)	(284.755)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	29.722.318	45.387.171
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		14.702.812	(23.653.272)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		(8.988.944)	(9.174.912)
Creșterea/(Descreșterea) datorilor comerciale și altor datorii		18.554.399	3.471.990
Creșterea/(Descreșterea) plătilor în avans de la clienti		(132.706.452)	82.183.444
Impozitul pe profit plătit		(5.167.915)	(7.724.401)
Numerar net din activități de exploatare		9.952.234	71.789.518
Achiziții de imobilizări corporale		(706.563)	(2.716.931)
Achiziții de imobilizări necorporale		(124.792)	(185.513)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(34.364.756)	(42.161.872)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(148.584.177)	(58.490.860)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(870.671)	-
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		104.716	-
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare		4.720.275	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	26	(22.350.036)	(1.505.512)
Contravalorare primită pentru tranzacții cu interese care nu controlează	26	48.088.931	
Achiziția de entități asociate		(702.987)	-
Dobânzi încasate		1.029.602	284.755
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(153.760.458)	(104.775.933)
Încasări din împrumuturi	27	290.059.196	38.028.286
Rambursări de împrumuturi	27	(89.748.396)	(16.858.917)
Dividende plătite		(62.050.137)	(30.810.755)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		112.863.229	44.203.712
Achiziția de acțiuni proprii		(19.328.247)	-
Câștiguri în numerar din vânzarea de acțiuni proprii		-	1.541.892
Dobânzi plătite	27	(7.849.774)	(6.848.790)
Elementele principale ale plătilor de leasing	27	(913.957)	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		223.031.914	29.255.428
Variația netă a numerarului și echivalențelor de numerar		79.223.690	(3.730.987)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		91.747.956	95.478.943
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	12	170.971.646	91.747.956

Situările financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
 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 2020***(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 2020 au fost aprobată pentru a fi emise la 19 aprilie 2021.

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 259.824.598 RON împărțit în 997.752 acțiuni la o valoare nominală de 260,41 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de dl Andrei Diaconescu și dl Victor Capitanu care dețin 37,703% fiecare, iar alți acționari dețin 24,594%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2020	% participație la 31 decembrie 2019	Sediul social
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	99.99%	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 arhitectură 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	99.99%	99.99%	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	56.74%	72.13%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70.24%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	82.35%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(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 2020	% participație la 31 decembrie 2019	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80.58%	60.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herăstrău Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	72.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	72.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	70.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

Patru filiale noi s-au înființat în 2020: One Cotroceni Park Office SA, One Cotroceni Park Office Faza 2 SA, One Cotroceni Park Office Faza 3 SA și One Mamaia SRL. În 2019, s-au înființat două noi filiale: One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.) și One Floreasca Towers S.R.L. (fosta 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 trezorerie și situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul finanțier încheiat la 31 decembrie 2020 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 acceptiunea 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 Standardele Internaționale de Raportare Financiară. 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 și datoriilor la valoare justă prin profit sau pierdere (dacă este cazul), care sunt evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.b. Continuitatea activității

Grupul a pregătit programe, care includ anumite senzitivități, și care țin cont de impactul potențial al virusului COVID-19 asupra activității. Luând în considerare aceste programe, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilități 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 că Grupul își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea societăților și de către asociați fiind considerate solide.

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

Politiciile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uril modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2020. Grupul nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipatează că adoptarea acestor standarde nici amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

Standarde noi și modificate și interpretări 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:

- **Amendamente la IFRS 3: Definiția unei întreprinderi** - Amendamentul la IFRS 3 Combinări de întreprinderi clarifică faptul că, pentru a fi considerat o întreprindere, un set integrat de activități și active trebuie să includă, cel puțin, o intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Mai mult, clarifică faptul că o întreprindere poate exista fără a include toate intrările și procesele necesare pentru a crea rezultate. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, dar pot avea impact asupra perioadelor viitoare în cazul în care Grupul va închela orice combinații de întreprinderi.
- **Amendamente la IFRS 7, IFRS 9 și IAS 39 Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii** - Amendamentele la IFRS 9 și IAS 39 Instrumente financiare: Recunoaștere și evaluare oferă o serie de scutiri, care se aplică tuturor relațiilor de acoperire care sunt direct afectate de reforma indicelui de referință a ratei dobânzii. O relație de acoperire este afectată în cazul în care reforma dă naștere la incertitudine cu privire la momentul și / sau valoarea fluxurilor de numerar bazate pe un indice de referință ale elementului acoperit sau ale instrumentului de acoperire. Aceste amendamente nu au niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, deoarece acesta nu are nicio relație de acoperire împotriva ratei dobânzii.
- **Amendamente la IAS 1 și IAS 8 Definiția pragului de semnificație** - Amendamentele oferă o nouă definiție a pragului de semnificație, care prevede că „informațiile sunt importante dacă omisiunea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze decizile pe care utilizatorii principali ai situațiilor financiare cu scop general le iau pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.” Amendamentele clarifică faptul că pragul de semnificație va depinde de natura sau amploarea informațiilor, fie individual, fie în combinație cu alte informații, în contextul situațiilor financiare. O denaturare a informațiilor este semnificativă dacă s-ar putea aștepta în mod rezonabil să influențeze decizile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă un impact viitor asupra Grupului.
- **Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre concepțele conținute în acesta nu prevalează asupra conceptelor sau cerințelor din niciun standard. Scopul cadrului conceptual este de a asista IASB în elaborarea standardelor, de a ajuta autorii raportărilor financiare să dezvolte politici contabile consecutive acolo unde nu există un standard aplicabil și de a ajuta toate părțile să înțeleagă și să interpreteze standardele. Acest lucru va afecta acele entități care și-au dezvoltat politici contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepțe noi, definiții actualizate și criterii de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepțe importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

- **Amendamente la IFRS 16 Concesii la chirii ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirii ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea linilor directoare IFRS 16 cu privire la modificarea contractelor de leasing pentru concesiunile de chirie care apar ca o consecință directă a pandemiei Covid-19. Ca avantaj practic, un locatar poate alege să nu evalueze dacă o concesie la chirie ca urmare a Covid-19 de la un locator este o modificare de leasing. Un locatar care face aceste alegeri contabilizează orice modificare a plășilor de leasing care rezultă din concesia la chirie ca urmare a Covid-19 în același mod în care ar contabiliza modificarea în conformitate cu IFRS 16, dacă modificarea nu ar fi o modificare de leasing. Modificarea se aplică perioadelor de raportare anuale care încep la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea anticipată. Acest amendament nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

2.d. Informații comparative

Grupul a prezentat cu un nivel mai mare de granularitate unele informații din anul curent pentru a crește gradul de relevanță. După caz, Grupul a reclasificat informațiile comparative pentru uniformitate. Următoarele elemente din situația consolidată a rezultatului global și din situația consolidată a poziției financiare au fost modificate datorită unor astfel de reclasificări: venituri din chirii, costuri cu servicii către chirilași, cheltuieli generale de administrație, alte venituri din exploatare și împrumuturi.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMARILOR SI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE

Înțocmirea 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 datoriilor raportate, prezentarea datorilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectiva.

3.a Rationamente

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:

3.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

Determinarea obligațiilor de execuție

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de execuțare. 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 distințe, Grupul le înregistrează ca o obligație unică de execuțare, deoarece nu sunt distințe 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.

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

3.a. Raționamente (continuare)

3.a.1 Venituri din contractele cu clienții (continuare)

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 chiriași 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 terț. 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 percep 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 furnizorii terț de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriași primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

Stabilitatea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

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 condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevale 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.

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 în vederea vânzării 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 acestela este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovdă primirea autorizației de construire (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau inițierea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau schimbarea sferel de aplicabilitate a autorizației de construire (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

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

3.a. Raționamente (continuare)

3.a.3 Stabilirea perioadei de leasing a contractelor cu opțiuni de reînnoire și reziliere - Grupul ca locatar

Grupul stabilește perioada de leasing ca fiind perioada ne-anulabilă a contractului de leasing, împreună cu orice perioade acoperite de o opțiune de prelungire a contractului de leasing, dacă este rezonabil de sigur că va fi exercitată, sau orice perioade acoperite de o opțiune de reziliere a contractului de leasing, dacă este în mod rezonabil sigur că nu va fi exercitată.

Grupul are mai multe contracte de leasing care includ opțiuni de prelungire și reziliere. Grupul aplică judecata pentru a stabili dacă este rezonabil de sigur dacă va exercita sau nu opțiunea de reînnoire sau de reziliere a contractului de leasing. Adică, ia în considerare toți factorii relevanți care creează un stimulent economic pentru ca acesta să exercite fie opțiunea de reînnoire, fie opțiunea de închidere. După data începerii, Grupul reevaluează perioada de leasing dacă există un eveniment semnificativ sau o schimbare a circumstanțelor care se află sub controlul său și îl afectează capacitatea de a exercita sau de a nu exercita opțiunea de reînnoire sau de reziliere.

Grupul a inclus perioada de reînnoire ca parte a perioadei de leasing pentru contractele de leasing cu o perioadă mai scurtă care nu poate fi anulată (adică, de la șase luni la 1 an). Mai mult, perioadele acoperite de opțiunile de reziliere sunt incluse ca parte a perioadei de închiriere numai atunci când este în mod rezonabil sigur că nu vor fi exercitate.

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 datoriilor 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 evoluțiiile 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 intrările, 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 metodă 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 și investiții imobiliare

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Cushman & Wakefield Echinox, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2020. Cushman & Wakefield Echinox 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 plată sau abordarea pe bază de venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat.

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

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

3.b. Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)

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

Ipotezele cheie folosite pentru stabilirea valorii juste a proprietăților și a analizelor de sensibilitate 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 datorile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinață și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului.

3.b.4 Contracte de leasing - Estimarea ratei de împrumut incrementale

Grupul nu poate determina cu ușurință rata dobânzii implicită în contractele de leasing în care este locatar, prin urmare, își folosește rata de împrumut incrementală (IBR) pentru a evalua datorile de leasing. IBR este rata dobânzii pe care Grupul ar trebui să o plătească pentru a împrumuta pe o perioadă similară și, cu o garanție similară, fondurile necesare pentru a obține un activ cu o valoare similară activului aferent dreptului de utilizare într-un mediu economic similar. Prin urmare, IBR reflectă ceea ce Grupul „ar trebui să plătească”, care necesită estimare atunci când nu sunt disponibile rate observabile (cum ar fi filialele care nu încheie tranzacțiile de finanțare) sau când trebuie ajustate pentru a reflecta termenii și condițiile de leasing (de exemplu, atunci când contractele de leasing nu sunt în moneda funcțională a filialei).

Grupul estimează IBR utilizând date de intrare observabile (cum ar fi ratele dobânzii din piață) atunci când sunt disponibile și este obligat să facă anumite estimări specifice entității (cum ar fi ratingul de credit independent al filialei).

Politicele 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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
- și poate folosi controlul pentru a influența veniturile sale.

Grupul revaluează dacă deține sau nu controlul asupra unei entități în care investește dacă faptele și circumstanțele indică faptul că există modificări în unul sau mai multe din cele trei elemente de control.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Filiale

Consolidarea unei filiale începe atunci când Grupul obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Grupul pierde controlul asupra filialei. Activele, datorile, veniturile și cheltuielile unei filiale achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în situațiile financiare consolidate de la data la care Grupul obține controlul până la data închiderii controlului asupra filialei. Situațiile financiare ale filialelor sunt întocmite pentru aceeași perioadă de raportare ca pentru societatea-mamă, folosind politici contabile consecvente.

Rezultatul global din cadrul unei filiale este atribuit acționarilor societății-mamă și intereselor care nu controlează chiar dacă aceasta conduce la situația în care interesele care nu controlează înregistrează sold negativ.

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 aferente (inclusiv fondul comercial) și datorile, interesele care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii, iar orice câștig sau pierdere care rezultă este recunoscută în contul de profit și pierdere. Orice investiție păstrată este recunoscută la valoarea justă.

Tranzacții Intra-grup

Toate activele și datorile intra-grup, distribuirile de dividende și tranzacțiile cu entitățile afiliate, precum și orice profit nerealizat rezultat din tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt eliminate integral la consolidare.

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 oricărora interese care nu controlează în societatea dobândită. Pentru fiecare combinare de întreprinderi, Grupul alege dacă evaluatează 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.

Grupul stabilește că a dobândit o întreprindere atunci când setul de activități și active dobândite include o dată de intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Procesul dobândit este considerat substanțial dacă este esențial pentru capacitatea de a continua să producă rezultate, iar datele de intrare dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a realiza acel proces sau contribuie semnificativ la capacitatea de a continua să producă rezultate, și este considerat unic sau rar sau nu poate fi înlocuit fără costuri semnificative, efort sau întârziere în capacitatea de a continua să producă rezultate.

Când Grupul dobândește o întreprindere, evaluatează activele și datorile 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. Acestea include, atunci când este aplicabil, separarea instrumentelor derivate incorporate 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 recunoscută prin profit sau pierdere.

Orice contraprestație contingenta care trebuie transferată de cumpărător este recunoscută la valoarea justă de la data achiziției. Contraprestația contingenta clasificată în capitaluri proprii nu este reevaluată, iar achitarea sa ulterioară este înregistrată în capitalurile proprii.

Contraprestația contingenta 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 datorilor asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite depășește contravaloarea totală transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datorile asumate și examinează procedurile utilizate pentru a evalua sumele care trebuie recunoscute la data achiziției.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Dacă reevaluarea rezultă în continuare o valoare justă a activelor nete dobândite în urma contravalorii 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 deprecierie. În scopul testării deprecierii, 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 combinației, 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 aceleiași 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 evaluatează 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 datorilor recunoscute.

Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționaril minoritari. Rezultatele filialelor achiziționate sau cedate pe parcursul anului sunt incluse în situația consolidată a rezultatului global 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 politiciile contabile utilizate cu cele utilizate de Grup.

4.2 Clasificarea activelor și a datorilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung

Grupul prezintă activele și datorile 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 datorile cu impozitul amânat sunt clasificate drept active imobilizate și datorii pe termen lung.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

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.

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

- Venituri din contractele cu clienți:
 - ✓ Vânzarea de proprietăți rezidențiale – proprietăți finalizate și proprietăți în curs de dezvoltare
 - ✓ Servicii către chiriași, inclusiv cheltuieli administrative și alte cheltuieli recuperabile de la chiriași
- Venituri din chirii .

4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

Grupul încheie contracte cu clienții pentru vânzarea de proprietăți care sunt fie finalizate, fie în curs de dezvoltare.

i) Proprietăți finalizate

Vânzarea bunurilor finalizate constituie o obligație de executare unică și Grupul a stabilit că acest lucru este îndeplinit la momentul transferului controlului. Pentru schimbul necondiționat de contracte, acest lucru are loc în general atunci când dreptul de proprietate legal este transferat către client. Pentru schimbările condiționate, acest lucru apare în general atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Plățile se încasează de obicei la data semnării contractelor sau cu câteva zile de întârziere.

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare

Grupul analizează dacă există promisiuni în contract care constituie obligații de executare separate cărora trebuie să li se aloce o parte din prețul tranzacției. Pentru contractele legate de vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul este responsabil pentru gestionarea generală a proiectului și identifică diverse bunuri și servicii care trebuie furnizate, inclusiv lucrări de proiectare, achiziționarea de materiale, pregătirea sănătării și turnarea fundației, montarea schelelor și tencuirea, lucrări mecanice și electrice, instalarea de corpuș (de exemplu, ferestre, uși, dulapuri etc.) și lucrări de finisare. Grupul contabilizează aceste elemente ca o obligație de executare unică, deoarece oferă un serviciu semnificativ de integrare a bunurilor și serviciilor (intrările) în proprietatea finalizată (rezultatul combinat) pe care clientul a contractat să o cumpere.

Veniturile care sunt obținute din contractele care oferă clientului controlul asupra proprietăților pe măsură ce sunt construite și pentru care Grupul are dreptul executabil la plăți pentru munca prestată la zi, sunt recunoscute în timp. Pentru contractele care îndeplinesc criteriile de recunoaștere în timp a veniturilor, executarea de către Grup este evaluată utilizând o metodă de input, prin raportare la costurile suportate până la satisfacerea unei obligații de executare (de exemplu, resurse consumate, costuri suportate sau ore de muncă cheltuite), raportat la intrările totale așteptate la finalizarea proprietății. Grupul exclude efectul oricărui costuri suportate care nu contribuie la executarea Grupului în transferul controlului asupra bunurilor sau serviciilor către client (cum ar fi cantități neașteptate de materiale irosite, forță de muncă sau alte resurse) și ajustează metoda de input pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare (cum ar fi materialele îndepărtate).

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.

iii) Alte considerații referitoare la vânzarea de proprietăți rezidențiale

La stabilirea prețului tranzacției, Grupul ia în considerare efectele contraprestației variabile, existența unor componente de finanțare semnificative, contraprestația fără numerar și contraprestația de plată clientului (dacă există).

În cazul în care contraprestația dintr-un contract de vânzare de proprietăți aflate în dezvoltare include o sumă variabilă sub formă de penalități de întârlizare și, în cazuri limitate, bonusuri pentru finalizarea anticipată, Grupul estimează valoarea contraprestației la care va avea dreptul în schimbul transferului bunurilor către client.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale (continuare)

Contraprestația variabilă este restricționată până când este foarte probabil să nu se producă o reluare semnificativă a veniturilor din suma veniturilor cumulate recunoscute. La sfârșitul fiecărei perioade de raportare, o entitate actualizează prețul estimat al tranzacției, inclusiv evaluarea sa dacă o estimare a contraprestației variabile este constrânsă să reprezinte fidel circumstanțele prezente la sfârșitul perioadei de raportare și modificările circumstanțelor din perioada de raportare.

În majoritatea contractelor care implică vânzarea de proprietăți, Grupul are dreptul să primească o garanție inițială. Garanțile inițiale sunt utilizate pentru a proteja Grupul de situațiile în care cealaltă parte nu își îndeplinește în mod adecvat unele sau toate obligațiile care îi revin în temeiul contractului, în cazul în care clienții nu au un istoric de credit stabil și au un istoric de plăti întârziate.

În plus, pentru contractele care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul solicită clienților să efectueze plăți progresive ale prețului de vânzare, pe măsură ce lucrările continuă, care dă naștere unei componente de finanțare semnificative. Pentru contractele în care veniturile sunt recunoscute în timp, Grupul folosește avantajul practic pentru componenta de finanțare semnificativă, deoarece se așteaptă, în general, la începutul contractului, că perioada de timp dintre momentul în care clienții plătesc pentru activ și momentul în care Grupul transferă activul clientului va fi scurt.

Schimbul între părți

În anumite cazuri, o proprietate poate fi acceptată ca și compensație pentru o vânzare a unui imobil rezidențial. Valoarea justă a proprietății schimbate 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.

4.3.2 Venituri din chirie

Grupul obține venituri prin calitatea sa de locator în contractele de leasing operațional, care nu transferă în mod substanțial toate riscurile și beneficiile proprietății asupra unei investiții imobiliare.

Veniturile din chirie provenite din contracte de leasing operațional pentru investiții imobiliare sunt contabilizate liniar pe durata contractului de leasing și sunt incluse în venituri în situația profitului sau pierderii datorită naturii operaționale, cu excepția veniturilor contingente din chirie care sunt recunoscute pe măsură ce apar. Costurile inițiale directe cu negocierea unui contract de leasing operațional sunt recunoscute ca o cheltuială pe durata contractului de leasing pe aceeași bază ca veniturile din leasing.

Stimulentele de leasing plătite sau de plătit locatarului sunt deduse din plătile de leasing. În consecință, stimulentele la chirie ale chiriașilor sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor din chirie pe o bază liniară pe durata contractului de leasing. Perioada de leasing este perioada care nu poate fi anulată, precum și orice altă perioadă pentru care chiriașul are opțiunea de a continua leasingul, dacă, la începutul contractului de leasing, Grupul este în mod rezonabil sigur că locatarul va exercita această opțiune. Sumele primite de la chiriași pentru rezilierea contractelor de leasing sau pentru a compensa pagubele sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii atunci când apare dreptul de a le primi.

4.3.3 Venituri din servicii către chiriași

Pentru investițiile imobiliare deținute în principal pentru a obține venituri din chirie, Grupul încheie ca locator contracte de leasing care se încadrează în sfera de aplicabilitate a IFRS 16. Aceste contracte includ anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și deszăpezirea spațiilor comuni), precum și alte servicii de asistență (de exemplu, servicii de recepție, catering și alte servicii legate de evenimente). Aceste servicii sunt specificate în contractele de leasing și facturate separat.

Grupul a stabilit că aceste servicii constituie componente distincte care nu sunt de leasing (transferate separat de dreptul de a utiliza activul suport) și se încadrează în sfera de cuprindere a IFRS 15. Grupul alocă contraprestația din contract componentelor separate de leasing și componentelor separate de venituri (care nu sunt de leasing) pe baza prețului de vânzare relativ independent.

În ceea ce privește componenta de venituri, aceste servicii reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt îndeplinite individual în timp, deoarece chiriași primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup. Grupul aplică metoda timpului scurs pentru a evalua progresul.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

4.3.3 Venituri din servicii către chiriași (continuare)

Grupul se ocupă ca terțe părți să ofere chiriașilor săi anumite servicii. Grupul a concluzionat că acționează drept comitent în legătură cu aceste servicii, deoarece controlează serviciile specificate înainte de a le transfera către client. Prin urmare, Grupul înregistrează venituri pe bază brută.

4.4 Active și datorii contractuale

Un activ contractual este dreptul la contraprestație în schimbul bunurilor sau serviciilor transferate clientului atunci când acest drept este condițional de altceva decât trecerea timpului, de exemplu, facturările necesită aprobarea clientului. Activele contractuale sunt recunoscute inițial pentru veniturile obținute din proprietăți în curs de dezvoltare date, dar care încă nu trebuie facturate clienților. La emisarea facturii, sumele recunoscute ca active contractuale sunt reclasificate drept creație comerciale. Activele contractuale sunt supuse evaluării de preclerii.

O datorie contractuală este obligația de a transfera bunuri sau servicii către un client pentru care Grupul a primit o contraprestație (sau o contraprestație este datorată) de la client. Datorile contractuale sunt recunoscute ca venituri atunci când Grupul îndeplinește o obligație de executare în temelul contractului (adică transferă controlul asupra bunurilor sau serviciilor aferente către client).

Spre deosebire de metoda utilizată pentru recunoașterea veniturilor contractuale legate de vânzarea de bunuri finalizate, sumele facturate către client pentru vânzarea unei proprietăți în curs de dezvoltare se bazează pe realizarea diferitelor etape stabilite în contract. Sumele recunoscute ca venituri pentru o anumită perioadă nu coincid neapărat cu sumele facturate sau aprobată de către client. În cazul contractelor în care bunurile sau serviciile transferate clientului depășesc suma aferentă facturată, diferența este recunoscută (ca activ contractual) și prezentată în situația poziției financiare la „Creație comerciale”, în timp ce în contractele în care bunurile sau serviciile transferate sunt mai mici decât suma facturată clientului, diferența este recunoscută (ca datorie contractuală) și prezentată în situația poziției financiare la „Avansuri încasate de la client”. Datorile contractuale includ garanții nerambursabile primite de la clienti în schimbul condiționat de contracte referitoare la vânzarea de bunuri în curs de dezvoltare.

4.5 Valută

Situatiile 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 raportărilor.

Diferențele din plată sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

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.

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 plăti 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 investiții imobiliare 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. Dobânda este capitalizată de la începerea lucrărilor de dezvoltare până la data finalizării practice, adică atunci când practic toate lucrările de dezvoltare sunt finalizate. Capitalizarea costurilor financiare este suspendată dacă există perioade prelungite când activitatea de dezvoltare este întreruptă.

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 proprietățile aflate în curs de dezvoltare sunt trecute pe cheltuieli pe măsură ce sunt suportat

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.7 Investițiile imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate și proprietățile în curs de dezvoltare sau re-dezvoltare 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, imobile comerciale și imobile 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 stimulentelor de închiriere și / sau a plăților minime de leasing.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare au loc numai atunci când există dovezi ale unei modificări a utilizării (cum ar fi începerea dezvoltării sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul estimat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data modificării utilizărilor. Dacă o proprietate inventariată sau o proprietate aflată în curs de dezvoltare devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea sa contabilă anterioară este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră ca dovedă primirea autorizației de construcție și începerea dezvoltării în vederea vânzării (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau modificarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construcție (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

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.

4.8 Construcții în curs de dezvoltare deținute ca stocuri

Proprietatea achiziționată sau construită spre vânzare în cursul obișnuit al activității, mai degrabă decât pentru a fi deținută pentru închiriere sau aprecierea capitalului, este deținută ca proprietate inventariată și se evaluatează la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă (NRV).

În principal, proprietatea rezidențială pe care Grupul o dezvoltă și intenționează să o 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 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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.8 Construcții în curs de dezvoltare deținute ca stocuri (continuare)

NRV este prețul de vânzare estimat 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 proprietății inventariate recunoscute în contul de profit și pierdere este determinată în funcție de costurile direct atribuibile suportate cu proprietatea vândută și alocarea oricărora altor costuri aferente bazate pe dimensiunea relativă a proprietății vândute.

4.9 Deprecierea activelor nefinanciare

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi depreciat. Dacă există vreun indiciu sau când este necesară testarea anuală a deprecierii pentru un activ, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului. Valoarea recuperabilă a unui activ este valoarea cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau unitate generatoare de numerar (CGU), minus costurile de cedare și valoarea sa de utilizare. Valoarea recuperabilă este determinată pentru un activ separat, cu excepția cazului în care activul generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește valoarea recuperabilă, activul este considerat depreciat și este redus la valoarea recuperabilă.

La evaluarea valorii de utilizare, fluxurile de rezerve viitoare estimate sunt actualizate la valoarea lor actuală utilizând o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă evaluările curente ale pieței privind valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. La determinarea valorii juste minus costurile de cedare, se iau în considerare tranzacțiile recente de pe piață. Dacă nu se pot identifica astfel de tranzacții, se utilizează un model de evaluare adecvat. Aceste calcule sunt coroborate cu multiplii de evaluare sau alți indicatori ai valorii juste disponibili.

Grupul își bazează calculul deprecierii pe cele mai recente bugete și calcule prognozate, care sunt întocmite separat pentru fiecare dintre CGU-urile Grupului cărora le sunt alocate activele individuale.

Pierderile din depreciere ale operațiunilor neîntrerupte sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii pe categorii de cheltuieli în concordanță cu funcția activului depreciat.

Pentru activele cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există un indiciu că pierderile din deprecieri recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există un astfel de indiciu, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere din deprecierii recunoscute anterior este reluată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă a activului de la ultima recunoaștere a deprecierii. Reluarea este limitată astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească valoarea recuperabilă a acestuia și nici să nu depășească valoarea contabilă care ar fi fost determinată, netă de amortizare, dacă nu ar fi fost recunoscută o pierdere din deprecierie pentru activ în anii precedenți. O astfel de reluare este recunoscută în situația profitului sau pierderii, cu excepția cazului în care activul este înregistrat la o valoare reevaluată, caz în care reluarea este tratată ca o creștere din reevaluare.

Fondul comercial este testat pentru deprecierie anual la 31 decembrie și atunci când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi depreciată.

Deprecierea este determinată pentru fondul comercial, evaluând valoarea recuperabilă a fiecărui CGU (sau grup de CGU) la care se referă fondul comercial. Atunci când valoarea recuperabilă a CGU-lui este mai mică decât valoarea sa contabilă, se recunoaște o pierdere din deprecierie. Pierderile din deprecierie legate de fondul comercial nu pot fi reluate în perioadele viitoare.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare

Un instrument finanțier este orice contract care dă naștere unui activ finanțier pentru o entitate și o datorie finanțieră sau un instrument de capitaluri proprii pentru o altă.

Activele financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

Activele finanțiere 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.

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

Cu excepția creației comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evaluează inițial un activ finanțier la valoarea justă plus, în cazul unui activ finanțier care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare. Deoarece chiria și alte creație 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 finanțier 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 finanțiere se referă la modul în care își gestionează activele finanțiere pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabilește dacă fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vânzarea activelor finanțiere sau ambele. Activele finanțiere clasificate și evaluate la cost amortizat sunt deținute în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor finanțiere pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale.

Evaluarea ulterioară

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

- activul finanțier este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor finanțiere pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale
și
• termenii contractuali ai activului finanțier generează la datele specificate fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobânzi din principalul rămas

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

Deoarece activele finanțiere ale Grupului (chiria și alte creație comerciale, numerar și depozite pe termen scurt, împrumuturi acordate) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

Derecunoaștere

Un activ finanțier (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ finanțier sau o parte a unui grup de active finanțiere similare) este scos din gestiune (respectiv, scos din situația consolidată a poziției finanțiere 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

Când Grupul și-a transferat drepturile de a încasa fluxuri de numerar dintr-un activ sau a intrat într-un acord de transfer, evaluatează 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

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 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). Grupul a stabilit o matrice de provizionare care se bazează pe experiența sa istorică de pierderi din credite, ajustată pentru factori prospectivi specifici debitorilor și mediului economic.

Grupul consideră că un activ finanțier este în stare de nerambursare atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca Grupul să încaseze integral sumele contractuale restante. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Activele financiare sunt derecunoscute atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare.

Indiferent de analiza de mai sus, grupul consideră că starea de nerambursare apare atunci când un activ finanțier este restant de mai mult de 90 de zile, cu excepția cazului în care Grupul are informații rezonabile și justificabile care demonstrează că un criteriu de nerambursare mai important este mai adekvat. Pentru toate activele financiare restante de mai mult de 90 de zile, Grupul efectuează proceduri de încasare a numerarului. Grupul păstrează relații strânse cu clientii prin echipa sa internă de vânzări, iar bonitatea clienților este monitorizată cu regularitate de echipa Grupului.

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

Datorile financiare ale Grupului cuprind credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, datorii de leasing, și datorii comerciale și de altă natură.

Datorile 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 datorilor de leasing finanțari, deoarece aceasta nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9.

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

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, toate datorile finanțare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, sunt ulterior evaluate la cost amortizat folosind metoda ratelor dobânzii efective. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când datorile sunt derecunoscute, precum și prin procesul de amortizare EIR.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

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.

Consultați politica contabilă privind contractele de leasing pentru evaluarea ulterioară a datorilor din contractele de leasing financiar.

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 datorile 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 datorile simultan.

4.11 Numerar și depozite pe termen scurt

Numerarul și depozitele pe termen scurt din situația poziției financiare cuprind numerar la bănci și în casierie și depozite pe termen scurt foarte lichide cu o scadentă inițială de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile într-o sumă cunoscută de numerar și sunt supuse un risc nesemnificativ de schimbări de valoare.

În scopul situației consolidate a fluxurilor de trezorerie, numerarul și echivalentele de numerar constau din numerar și depozite pe termen scurt, astfel cum sunt definite mai sus, net de descoperirile de cont bancare existente, deoarece acestea sunt considerate parte integrantă a gestionării numerarului Grupului.

4.12 Contracte de leasing

Grupul evaluează la începutul contractului dacă un contract este sau conține un contract de leasing. Adică, dacă contractul conferă dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioadă de timp în schimbul unei contrapreșteții.

Grupul ca locatar

Grupul aplică o abordare unică de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a contractelor de leasing de active cu valoare redusă. Grupul recunoaște datorile de leasing pentru efectuarea de plăți de leasing și activele aferente dreptului de utilizare reprezentând dreptul de a utiliza activele suport.

i) Active aferente dreptului de utilizare

Grupul recunoaște activele aferente dreptului de utilizare la data începerii contractului de leasing (adică data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele aferente dreptului de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice amortizare acumulată și pierderi din depreciere și ajustate pentru orice reevaluare a datorilor de leasing. Costul activelor aferente dreptului de utilizare include suma datorilor de leasing recunoscute, costurile inițiale directe suportate și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data de începere a contractului, minus orice stimulente de leasing primeite. Activele aferente dreptului de utilizare sunt amortizate liniar pe perioada mai scurtă dintre perioada de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra activului închiriat se transferă către Grup la sfârșitul perioadei de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea se calculează utilizând durata de viață utilă estimată a activului.

Activele aferente dreptului de utilizare sunt, de asemenea, supuse deprecierii. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din această notă.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.12 Contracte de leasing (continuare)

II) Datorii de leasing

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datorile de leasing evaluate la valoarea actualizată a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plăți fixe substanțiale) minus orice stimulente de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau de o rată și sume care se așteaptă să fie plătite în baza garanțiilor de valoare reziduală. Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare a unei opțiuni de cumpărare, în mod rezonabil sigur de exercitat de către Grup și plăți de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă perioada de leasing reflectă exercitarea de către Grup a opțiunilor de reziliere. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuieli (cu excepția cazului în care sunt suportate pentru a produce stocuri) în perioada în care are loc evenimentul sau condiția care declanșeză plata.

La calcularea valorii actuale a plăților de leasing, Grupul își folosește rata de împrumut incrementală la data de începere a leasingului, deoarece rata dobânzii implicită în leasing nu este ușor de determinat. După data începerii contractului, valoarea datorilor de leasing este crescută pentru a reflecta acumularea de dobânzi și reduse pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datorilor de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a plăților de leasing (de exemplu, modificări ale plăților viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activului suport. IFRS 16 prevede trecerea pe cheltuieli a anumitor ajustări, în timp ce altele sunt adăugate la costul activului aferent dreptului de utilizare.

III) Contracte de leasing pe termen scurt și contracte de leasing pentru active cu valoare redusă

Grupul aplică scutirea de recunoaștere a contractelor de leasing pe termen scurt la contractele sale de leasing pe termen scurt de echipamente (adică acele contracte de leasing care au o perioadă de leasing de 12 luni sau mai puțin de la data începerii contractului și nu conțin o opțiune de cumpărare). De asemenea, Grupul aplică de asemenea scutirea de recunoaștere a activelor cu valoare redusă pentru contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a avea valoare mică. Plățile de leasing în contractele de leasing pe termen scurt și contractele de leasing pentru active cu valoare mică sunt recunoscute pe cheltuielă liniar pe durata contractului de leasing.

Grupul ca locator

Consultați politicele contabile privind veniturile din chirii.

4.13 Creanțe din chirii

Creanțele din chirii sunt recunoscute la valoarea facturată inițială, cu excepția cazului în care valoarea în timp a banilor este semnificativă, caz în care creanțele din chirii sunt recunoscute la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat. Consultați politicele contabile privind activele financiare din această notă.

4.14 Garanțiile chiriașilor

Garanțiile chiriașilor sunt recunoscute inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat. Orice diferență între valoarea justă inițială și valoarea nominală este inclusă ca o componentă a venitului din leasingul operațional și recunoscută liniar pe durata contractului de leasing. Consultați și politicele contabile privind datorile financiare din această notă.

4.15 Creanțe comerciale

O creanță comercială reprezintă dreptul Grupului la o contraprestație care este necondiționată (adică, este necesară doar trecerea timpului înainte de a plăti contraprestația). Veniturile obținute din activități de dezvoltare imobiliară, dar care încă nu trebuie facturate clienților, sunt recunoscute inițial drept active contractuale și reclasificate în creanțe comerciale atunci când dreptul la contraprestație devine necondiționat. Pentru mai multe informații, consultați și politicele contabile privind activele financiare din această notă.

4.16 Garanții

Vânzarea de proprietăți conține anumite garanții care acoperă o perioadă de până la 3 ani de la finalizarea proprietății, cum ar fi proprietatea să îndeplinească anumite cerințe de performanță operațională (de exemplu, izolație, eficiență energetică etc.).

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.16 Garanții (continuare)

Aceste condiții reprezintă garanții de tip „asigurare” care trebuie furnizate ca garanții de calitate conform prevederilor legale. Reparațiile minore sunt trecute pe cheltuieli imediat și incluse în alte cheltuieli de exploatare a proprietății.

Se recunoaște un provizion pentru garanții solicitate preconizate pentru proprietățile vândute în cursul anului, pe baza experienței anterioare cu privire la nivelul de reparații majore și luând în considerare și prevederile din contractele cu furnizorii (care oferă în schimb garanție pentru serviciile furnizate și echipamentele Instalate). Provizioanele pentru garanții de tip asigurare aferente anului sunt înregistrate drept cost cu vânzările. Estimarea unor astfel de provizioane este revizuită anual.

4.17 Investiții în entități asociate

Un asociat este o entitate asupra căreia Grupul are o influență semnificativă. Influență semnificativă înseamnă autoritatea de a participa la deciziile de politică financiară și operațională ale entității în care s-a investit, dar nu înseamnă controlul asupra acestor politici.

Investiția Grupului în entitățile asociate este contabilizată utilizând metoda punerii în echivalență. Conform metodei punerii în echivalență, investiția într-o entitate asociată este recunoscută inițial la cost. Valoarea contabilă a investiției este ajustată pentru a recunoaște modificările din cota-parte a Grupului în activele nete ale entității asociate de la data achiziției. Fondul comercial aferent entității asociate este inclus în valoarea contabilă a investiției și nu este testat separat pentru deprecierie.

Situarea profitului sau pierderii reflectă cota-parte Grupului în rezultatele operațiunilor entității asociate. Orice modificare a altor elemente ale rezultatului global ale celor entități în care s-a investit este prezentată ca parte a altor elemente ale rezultatului global al Grupului. În plus, atunci când a existat o modificare recunoscută direct în capitalul propriu al entității asociate, Grupul își recunoaște cota-parte din orice modificare, atunci când este cazul, în situația modificărilor capitalului propriu. Câștigurile și pierderile nerealizate care rezultă din tranzacțiile dintre Grup și entitatea asociată sunt eliminate în limita dobânzii în entitatea asociată.

Totalul părții Grupului în profitul sau pierderea într-o entitate asociată este prezentat în situația profitului sau pierderii în afara profitului din exploatare și reprezintă profit sau pierdere după impozitare și interese minoritare în filialele entității asociate. Situațiile financiare ale entității asociate sunt pregătite pentru aceeași perioadă de raportare ca și pentru Grup. Atunci când este necesar, se fac ajustări pentru a alinia politicile contabile la cele ale Grupului.

După aplicarea metodei punerii în echivalență, Grupul stabilește dacă este necesar să se recunoască o pierdere din depreciere a investiției sale în entitatea asociată. La fiecare dată de raportare, Grupul stabilește dacă există dovezi obiective că investiția în entitatea asociată este afectată. Dacă există astfel de dovezi, Grupul calculează valoarea deprecierii ca diferență între valoarea recuperabilă a entității asociate și valoarea sa contabilă și apoi recunoaște pierderea în „Cota-parte în profitul entității asociate” în situația profitului sau pierderii.

La pierderea influenței semnificative asupra entității asociate, Grupul evaluatează și recunoaște orice investiție reținută la valoarea justă. Orice diferență între valoarea contabilă a entității asociate la pierderea unei influențe semnificative și valoarea justă a investiției reținute și a veniturilor din cedare este recunoscută în contul de profit și pierdere.

4.18 Imobilizări necorporale

i) Fondul comercial

Fondul comercial este evaluat conform descrierii din nota 4.1. Fondul comercial nu se amortizează, dar este testat anual pentru deprecierie sau mai frecvent dacă evenimentele sau modificările circumstanțelor indică faptul că s-ar putea deprecia și este contabilizat la cost minus pierderile acumulate din deprecierie. Odată ce se depreciază, valoarea fondului comercial nu mai poate crește.

ii) Licențe

Licențele achiziționate separat sunt prezentate la cost istoric. Licențele achiziționate într-o combinație de întreprinderi sunt recunoscute la valoarea justă la data achiziției. Au o durată de viață determinată și sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile din deprecierie.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**4.18 Imobilizări necorporale (continuare)****iii) Software**

Licențele dobândite separat sunt evaluate la cost istoric. După recunoașterea inițială, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din deprecierie, dacă există.

Costurile cu mențenanță programelor informatiche sunt recunoscute pe cheltulă pe măsură ce sunt realizate.

iv) Metoda și perioada de amortizare

Programele informatiche sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani iar licențele se amortizează pe durata valabilității acestora.

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 incorporate în active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, și sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

Câștigurile sau pierderile care rezultă 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.

4.19 Imobilizări corporale

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și/sau pierderile din deprecierie cumulate, dacă este cazul. Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achiziționării obiectelor. Costurile ulterioare sunt incluse în valoarea contabilă a activului sau recunoscute ca activ separat, după caz, numai atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului să revină Grupului iar costul elementului poate fi evaluat în mod credibil. Valoarea contabilă a oricărei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscută la înlocuire. Toate celelalte costuri cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate.

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
Echipamente tehnologice	8-40 ani
Mijloace de transport	1-5 ani
Alte mijloace fixe	3-5 ani
Alte mijloace fixe și echipamente IT	1-5 ani

Durata de viață și metoda de amortizare sunt revizuite periodic și, dacă este cazul, sunt ajustate prospектив, astfel încât să existe o concordanță cu așteptările privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

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 rezultă 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

Valoarea contabilă a unui activ este redusă imediat la valoarea sa recuperabilă dacă valoarea contabilă a activului este mai mare decât valoarea recuperabilă estimată. Consultați politica contabilă privind deprecierea activelor nefinanțiate din prezentă notă.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

Activele și datorile 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 situațile 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 datorilor și valorile contabile ale acestora în scopuri de raportare financiară la data raportărilor. Datorile 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 combinare 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.

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 reportarea 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 combinare 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 reevaluăte 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 datorile cu impozitul amânat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizează să se aplique 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare (continuare)

Ajustarea este fie tratată ca o reducere a fondului comercial (atât 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 datorile cu impozitul amânat dacă și numai dacă are un drept executoriu legal de a compensa activele și datorile cu impozitul curent, iar activele și datorile cu impozitul amânat se referă la impozitul pe venit percepțut de aceeași autoritate fiscală fie asupra aceleiași entități impozabile, fie asupra unor entități impozabile distincte care intenționează să deconteze datorile 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.

4.21 Plăți pe bază de acțiuni

Angajații (directorii) Grupului primesc remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin care angajații prestează servicii drept contraprestație pentru instrumente de capitaluri proprii (tranzacții cu decontare în acțiuni).

Tranzacții cu decontare în acțiuni

Costul tranzacțiilor cu decontare în acțiuni este determinat de valoarea justă la data la care se acordă subvenția utilizând un

Acest cost este recunoscut în cheltuielile administrative, împreună cu o creștere corespunzătoare a altor rezerve în capitalurile proprii, pe perioada în care sunt îndeplinite condițiile de servicii și, după caz, condițiile de executare (perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi). Cheltuiala cumulată recunoscută pentru tranzacțiile cu decontare în acțiuni la fiecare dată de raportare până la data dobândirii reflectă măsura în care a expirat perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi și cea mai bună estimare a Grupului cu privire la numărul de instrumente de capitaluri proprii care vor fi acordate în cele din urmă. Cheltuiala sau creditul din situația profitului sau pierderii pentru o perioadă reprezentă mișcarea cheltuielilor cumulate recunoscute la începutul și sfârșitul perioadei respective și este recunoscută în cheltuielile administrative.

Condițiile de executare a serviciului și non-piață nu sunt luate în considerare la stabilirea valorii juste la data plășilor, dar probabilitatea îndeplinirii condițiilor este evaluată ca parte a celei mai bune estimări a Grupului a numărului de instrumente de capitaluri proprii care vor acorda drepturi în cele din urmă. Condițiile de executare ale pieței se reflectă în valoarea justă la data acordării. Orice alte condiții atașate unei sume, dar fără o cerință de serviciu asociată, sunt considerate a fi condiții care nu presupun intrarea în drepturi. Condițiile care nu presupun intrarea în drepturi se reflectă în valoarea justă a unel sume acordate și conduc la trecerea imediată pe cheltuieli a unei plăți, cu excepția cazului în care există și condiții de serviciu și / sau de executare.

Nu se recunoaște nicio cheltuială pentru plăți care nu dau drepturi în ultimă instanță, deoarece condițiile de executare non-piață și / sau condițiile de serviciu nu au fost îndeplinite. În cazul în care plășile includ o condiție de piață sau o condiție care nu presupune intrarea în drepturi, tranzacțiile sunt tratate ca presupunând intrarea în drepturi, indiferent dacă este îndeplinită condiția de piață sau de neintrare în drepturi, cu condiția ca toate celelalte condiții de executare și / sau servicii să fie îndeplinite.

Atunci când se modifică condițiile unei plăți cu decontare în acțiuni, cheltuiala minimă recunoscută este valoarea justă la data de acordare a plășii nemodificate, cu condiția ca termenii inițiali de intrare în drepturi să fie îndepliniți. O cheltuială suplimentară, evaluată la data modificării, este recunoscută pentru orice modificare care mărește valoarea justă totală a tranzacției de plată pe bază de acțiuni sau care este benefică în alt mod pentru angajat. În cazul în care o plată este anulată de entitate sau de contraparte, orice element rămas din valoarea justă a plășii este trecut pe cheltuieli imediat prin contul de profit și pierdere.

4.22 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluatează investițiile imobiliare 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 piață principală pentru activ sau datorie sau
- în absența unei piețe principale, pe piața cea mai avantajoasă pentru activ sau datorie

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.22 Evaluarea la valoarea justă (continuare)

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 arc 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 datorile, 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 datorile care sunt recunoscute în situațiile financiare la valoarea justă în mod recurrent, 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 risurile 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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare**

Aceasta nota prezintă informații cu privire la expunerea Grupului față de riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicele 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 finanțier, obiectivele, politicele 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 aceasta nota.

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

Descriere	Creațe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Creațe comerciale	33.509.766	4.972.282
Alte creațe	38.938.572	8.457.198
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	91.747.956
Total	243.419.984	105.132.436

Descriere	Datorii finanțiere la cost amortizat	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii comerciale și de altă natură	94.754.577	46.336.636
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	384.367.927	208.350.588
Datorii de leasing	1.208.149	-
Total	480.330.653	254.687.224

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

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

5.2.1. Riscul de credit

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

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

Riscul de credit din soldurile cu băncile și instituțiile finanțiere 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 2020 și, respectiv, la 31 decembrie 2019, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente finanțiere.

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)**

Riscul de credit este scăzut datorita faptului ca avansul solicitat clienților acoperă până la 80% din valoarea contractelor, iar transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților se face doar după încasarea integrală a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acestela, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

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 efectuat o analiză a ajustărilor pentru deprecierea creanțelor comerciale care a luat în considerare experiența pierderilor istorice din creditare bazată pe evoluția restanțelor debitorilor, ajustată astfel încât să reflecte condițiile și estimările actuale ale condițiilor economice viitoare. Au fost de asemenea analizate soldurile existente ale clienților la 31 decembrie pentru încasare în perioada ulterioară până la emisarea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare.

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului se apropie de zero. Politica Grupului este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Grupul și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Expunerea Grupului la riscul de credit asociat numerarului și echivalențelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

Nu există o concentrare de risc semnificativ față de nicio contrapartidă.

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. Grupul întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit Administratorilor să evaluateze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Grupului îl permite să respecte plățile angajate și scadente. În plus, Grupul a tras o facilitate de credit pe termen lung în valoare de 50 milioane EUR în 2021, care l-a permis să răscumpere în avans obligațiunile în sold la 31 decembrie 2020 (82.980.346 RON) și să ramburseze împrumutul acționarilor minoritari în valoare de 54.003.847 RON.

În 2020, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îl permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

Tabelul de mai jos prezintă scadentele contractuale rămase pentru datorii financiare:

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	94.754.577	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	193.631.303	166.681.974	24.054.650
Datorii de leasing	1.208.149	-	-
Total	289.594.029	166.681.974	24.054.650

La 31 decembrie 2019	Mai mic de 1 an	Intre 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	46.336.636	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	62.183.089	116.523.081	29.644.418
Datorii de leasing	-	-	-
Total	108.519.725	116.523.081	29.644.418

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)****5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)**

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

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	72.448.338	-	-
Active contractuale	71.134.196		
Total	314.554.180		
La 31 decembrie 2019	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	13.384.480	-	-
Active contractuale	124.144.241		
Total	229.276.677		

5.2.3. Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizărilor 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;

Instrumentele financiare deținute de Grup care sunt afectate de riscul de piață sunt în principal împrumuturile.

(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 Grupul la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii se referă în primul rând la obligațiile pe termen lung cu rate variabile ale dobânzii.

Ratele de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate și acționarii minoritari sunt fixe. Dobânda anuală fixă a împrumutului din obligațiuni este de 5,25% la 31 decembrie 2020. În ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda variabilă este determinată considerând indicatorul Euribor la 6 luni sau 3 luni, la care se adaugă marja de 2,75% - 3,55% pe an.

31 decembrie 2020 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare și obligațiuni emise	82.779.800	117.480.524
Împrumuturi de la entitățile afiliate	17.920.339	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari	38.241.153	-
Total	138.941.292	117.480.524

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și FILIALELE
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

31 decembrie 2019	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare și obligațiuni emise	95.586.000	55.685.648
Împrumuturi de la entitățile afiliate	23.418.570	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari	2.389.650	-
Total	121.394.220	55.685.648

31 decembrie 2020	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	6.646.525	-
Total	6.646.525	-

La 31 decembrie 2019, Grupul nu are împrumuturi acordate entităților afiliate sau altor entități.

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% și este ajustabilă la 5,25% în funcție de performanța Grupului în baza contractului de obligațiuni. Rata dobânzii a fost actualizată în 2019, la 5,25% pe an (a fost aplicată și în 2020) întrucât indicatorii finanțării agreează în contract pentru reducerea ratelui dobânzii au fost îndepliniți.

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	Variatie rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2020	+/-5%	+/- 378.625
31 decembrie 2019	+/-5%	+/- 335.223

(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 este expus riscului de schimb valutar la împrumuturile care sunt exprimate într-o altă 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.

Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă și la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină).

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)****5.2.3. Riscul de plată (continuare)**

Valorile contabile ale activelor și datorilor monetare exprimate în altă valută la data raportării sunt după cum urmează:

31 decembrie 2020	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	15.494.403	14.715	75.506.806
Alte creație	-	-	-
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(62.414.690)	(1.085.000)	(308.225.203)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.633.534)	-	(7.954.330)
Excedent/(Expunere) neta	(48.553.821)	(1.070.285)	(240.672.727)
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 creație	562.050	-	2.686.206
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(40.153.615)	-	(191.906.174)
Datorii comerciale și alte datorii	(5.890)	-	(28.150)
Excedent/(Expunere) neta	(27.233.678)	225	(130.156.960)

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc fata de EUR la 31 decembrie 2019 ar fi crescut profitul Grupului cu 11.821.399 RON (2019: 6.518.174 RON), în vreme ce o deprecieră cu 5% a leului fata de EUR tot la 31 decembrie 2020 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 sensibilitate include numai elementele monetare exprimate în valută și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, să rămână constante.

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 consideră că a lăsat toate măsurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea și creșterea activității Societății în circumstanțele actuale prin:

- pregătirea unei strategii de criză 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.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe plețele financiare internaționale a afectat performanța acestor plețe, inclusiv piața financiară și bancara 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 său 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 quantificat deoarece se referă la:

- decizii strategice ale managementului Grupului;
- incertitudinile aferente mediului extern;
- la nivel 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 politica 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. Totuși, din cauza stării de urgență din 2020, perioada de prescripție pentru exercițiile fiscale 2015-2019 s-a prelungit cu 9 luni, iar pentru exercițiile fiscale care încep din 2016 perioada de prescripție de 5 ani începe la 1 iulie a exercițiului finanțier următor.

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 cauza ar putea fi interesată.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificărilor și corectărilor lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2015 până în 2020 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, preturile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte preturile 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 preturilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele preturi 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 preturilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se regăsesc în categoria celor mari, însă realezează 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.

Conducerea Grupul revizuește structura capitalului și la în considerare costul capitalului și riscurile asociate flecării clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de 26% la 31 decembrie 2020 (21% la 31 decembrie 2019) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii.

Datoria este definită drept împrumuturi pe termen scurt și lung, și datorii de leasing. Datoria netă se calculează ca datorii minus numerar și echivalente de numerar. Capitalurile proprii includ toate capitalurile și rezervele Grupului care sunt gestionate drept 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 datorile. Nu au existat schimbări în abordarea conducerii Grupului de a gestiona capitalul pe parcursul anilor 2020 și 2019.

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2019	1.758.271	39.639	289.334	1.862.127	712.654	4.642.005
Intrări Ieșiri	13.455.164	201.584	171.015 (3.422)	213.924 (301.823)	832.182	14.873.859 (305.245)
La 31 decembrie 2019	15.193.435	241.223	456.927	1.774.228	1.544.816	19.210.629
Intrări Ieșiri	257.125 (15.821)	115.239 (77.854)	102.874 (13.511)	278.755 (331.057)	753.993 (105.392)	1.548.635 (548.635)
La 31 decembrie 2020	15.433.739	278.608	546.290	1.443.171	1.714.179	19.415.987
Amortizări și deprecieri						
La 1 ianuarie 2019	917.193	1.865	288.067	396.746	70.849	1.674.720
Intrări Depreciere Ieșiri	115.547 -	27.961 -	53.424 -	394.508 -	137.072 -	728.512 -
La 31 decembrie 2019	1.032.740	29.826	338.069	552.125	207.921	2.160.681
Amortizare aferentă anului Depreciere Ieșiri	515.775 -	75.403 -	125.236 -	402.376 -	224.351 -	1.443.141 -
La 31 decembrie 2020	1.643.784	75.463	449.794	754.487	415.317	3.338.845
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2019	14.160.695	211.397	118.858	1.222.103	1.336.895	17.049.948
La 31 decembrie 2020	13.789.955	203.145	96.496	688.684	1.298.862	16.077.142

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la One North Gate S.A. La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat o parte din 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. În cursul anului 2020, nu au existat alte transferuri similare. La 31 decembrie 2020, valoarea recuperabilă a terenului și clădirii One North Gate în valoare de 12.584.201 RON, pe baza valorii justă minus costurile de cedare, indicând faptul că nu există nicio depreciere a valorii înregistrate. Mai mult, nu s-au identificat indicatori de depreciere pentru restul imobilizărilor corporale aflate în solid.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și FILIALE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2019	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
Intrări	-	23.358	103.413	126.771
Ieșiri	(3.180.320)	-	(4.834)	(3.185.154)
La 31 decembrie 2020	19.256.076	205.496	642.018	20.103.590
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2019	-	23.609	287.393	311.002
Amortizare	-	38.916	134.923	173.839
Depreciere	3.180.320	-	-	3.180.320
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2019	3.180.320	62.525	422.316	3.665.161
Amortizare	-	53.437	147.384	200.821
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	(3.180.320)	-	(2.855)	(3.183.175)
La 31 decembrie 2020	-	115.962	566.845	682.807
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2019	19.256.076	119.613	121.123	19.496.812
La 31 decembrie 2020	19.256.076	89.534	75.173	19.420.783

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatică.

La 31 decembrie 2019, Societatea a înregistrat o deprecieră a fondului comercial în valoare de 3.180.320 RON aferentă One Charles de Gaulle Residence S.R.L. în urma testului de deprecieră efectuat. Acest fond comercial a fost derecunoscut în 2020. Fondul comercial rămas în sold se referă la One Peninsula. Grupul testează fondul comercial pentru deprecieră anual sau mai des, dacă există indicii ca fondul comercial poate fi depreciat.

La 31 decembrie 2020, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul finanțier aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 31 decembrie 2020, în urma analizei de deprecieră efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoare contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din deprecieră.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE**

Investițiile imobiliare ale Grupului sunt evaluate la valoarea justă de evaluatori profesioniști la datele de raportare anuală. Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă se efectuează la datele de raportare de la sfârșitul anului. Grupul deține în principal teren nedezvoltat, clădiri de birouri și imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei:

Investiții imobiliare finalizate:

- teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 6 apartamente și 12 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare:

- teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 58.723 mp situat în Str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 6.096 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower S.A. și construcția aferentă în curs de execuție;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară:

- teren în suprafață de 4.200 mp și clădirea aferentă demolată situată în Aleea Modrogean nr. 1A, deținute de filiala One Modrogean S.R.L.;
- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L.;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2020 și 2019 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
La 1 ianuarie	145.509.235	153.156.605
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	522.561	-
Transfer în imobilizări corporale	-	(12.156.938)
Înșirii	(5.537.848)	(613.044)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	3.739.093	5.122.612
Stimulente de leasing	348.110	-
La 31 decembrie	144.581.151	145.509.235

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (imobile de birouri)

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
La 1 ianuarie	503.555.477	234.344.314
Costuri de dezvoltare	157.093.336	57.977.800
Achiziții	-	3.835.437
Dobândă capitalizată	625.364	-
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	17.845.936
Stimulente de leasing	1.110.710	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	58.349.105	189.551.990
La 31 decembrie	720.733.992	503.555.477

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)**Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)**

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
La 1 ianuarie		
Costuri de dezvoltare	141.791.167	66.682.758
Achiziții	3.955.274	513.061
Transfer (la)/din categoria stocuri	37.144.686	38.326.433
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	(71.955.566)	-
	34.165.272	36.268.915
La 31 decembrie		
	145.100.833	141.791.167
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	1.010.415.976	790.855.879

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 2020 și 31 decembrie 2019 de Cushman & Wakefield, evaluatori externi, independenti, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

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 2020 și 31 decembrie 2019. Această evaluare este considerată adekvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. 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.

Tehnici de evaluare

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

31 decembrie 2020		
Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pietei. 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 plată activă și transparentă.	<ul style="list-style-type: none"> Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (239 EUR/mp până la 2.422 EUR/mp) Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 5-25% pentru locație, acces și poziție) Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București (2.307 EUR/mp până la 6.393 EUR/mp) Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 2-3% pentru prețul cerut, reducere 0-15% pentru locație, acces și poziție) 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (descrisește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)**Tehnici de evaluare (continuare)**

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare.	<ul style="list-style-type: none"> Randament de ieșire: 7,00% - 8,5% Rata de actualizare: 8,23% - 9,83% Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 10,62 - 18,5 EUR/mp/lună Preț mediu de închiriere persoane fizice: 13,50-36 EUR/mp/lună Taxa de serviciu: 3,5 EUR/mp/lună Rata de ocupare viitoare: 2,5 – 8,5% Cheltuielile de capital NOI: 2% Rata de creștere a valorii recuperabile estimate (ERV): 1,5 	Valoarea justă estimată ar crește /scădea) dacă: <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)
Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecupereabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete perioadice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.		
Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.	<ul style="list-style-type: none"> Costuri aferente construcției (birouri): 535 - 750 EUR/mp Costuri aferente construcției pentru subsol: 450 - 500 EUR/mp Chirie care poate fi obținută pentru spațiul comercial: 14,5 - 20 EUR/mp/lună Chirie care poate fi obținută pentru spațiul de birouri: 14 – 14,50 EUR/mp/lună Chirile pentru parcarea subterană (birouri): 95 - 100 EUR/loc de parcare Chirie pentru locurile de parcare de la suprafață: 80 EUR/loc de parcare Profit din costuri: circa 40% 	

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)*Tehnici de evaluare (continuare)*

31 decembrie 2019

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
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.	<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)
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 ratelor de actualizare are în vedere, printre altele, starea unei clădiri și amplasarea acesteia.	<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 de serviciu: 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 /(scăde) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) costurile cu chiriași ar fi mai mici / (mari) chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică)
Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.	<ul style="list-style-type: none"> Costuri aferente construcției (birouri): 740 - 800 EUR/mp Costuri aferente construcției pentru subsol: 450 - 500 EUR/mp Chirie care poate fi obținută pentru spațiul comercial: 14,5 - 20 EUR/mp/lună Chirie care poate fi obținută pentru spațiul de birouri: 14,25 - 14,50 EUR/mp/lună Chirie pentru parcare: 60 - 100 EUR/loc de parcare Profit din costuri: circa 35% 	

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Analiza de senzitivitate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019:

	2020	Efectul asupra valorii juste			
		Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)		5%	(7.791.040)	(12.076.112)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului		0,25%	(4.723.318)	(16.215.102)	n/a

	2019	Efectul asupra valorii juste			
		Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)		5%	(7.312.329)	(24.517.809)	n/a
Creșterea ratel de actualizare /randamentului		0,25%	(4.301.370)	(12.951.903)	n/a

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehniciile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019:

	2020	Efectul asupra valorii juste			
		Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%		1%	(198.379)	(3.931.067)	(2.120.672)

	2019	Efectul asupra valorii juste			
		Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%		1%	(243.314)	(2.250.572)	(1.406.070)

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(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 vânzările fiecărui proiect imobiliar având în vedere ciclul operațional al Grupului (o perioadă de aproximativ trei ani), stocurile au fost clasificate după cum urmează:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	-	3.838.690
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	52.067.436	62.805.632
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	48.694	1.239.623
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	10.459.270	5.827.816
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	58.824.703	43.829.091
One Herastrau Towers SRL	Herastrau Towers	36.271.271	24.104.324
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	13.457.443	8.486.244
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	3.303.496	8.096.044
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	11.277.012	9.926.669
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers SRL)	Neo Herastrau Park	5.519.261	4.999.003
One Modrogran	One Modrogran	57.635.787	-
Neo Mamaia - faza 2		7.401.254	-
Alte stocuri		1.082.530	57.734
Total		257.348.157	173.210.870

Prezentăm mai jos un sumar al mișcărilor în stocuri:

	2020	2019
La 1 Ianuarie	173.210.870	164.035.958
Costuri de dezvoltare efectuate	302.422.623	119.505.406
Transfer la investiții imobiliare	(5.954.767)	-
Transfer de la investiții imobiliare	71.955.566	-
Transfer de la imobilizări corporale	-	618.489
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(284.286.135)	(110.948.983)
La 31 decembrie	257.348.157	173.210.870

Sumele recunoscute drept cost cu vânzările aferente anului sunt după cum urmează:

	2020	2019
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalize	(5.127.160)	(16.325.320)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(279.158.975)	(94.623.663)
Total	(284.286.135)	(110.948.983)

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	11.538.794	17.763.719
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	39.351.232	28.041.406
Total	50.890.026	45.805.125

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Creațe comerciale - clienți	33.513.129	4.787.301
Provizioane pentru clienți	(53.239)	(26.826)
Clienți – facturi de întocmit	49.876	166.807
Active contractuale	71.134.196	124.144.241
Total creațe comerciale	104.643.962	129.071.523
TVA de recuperat	29.807.365	38.506.275
Debitori diversi	1.451.059	1.898.650
Împrumuturi acordate entităților afiliate	9.501.359	284
Împrumuturi acordate altor entități	225.000	2.895.288
Dividende interimare plătite în avans	23.865.864	3.498.300
Creațe cu impozitul pe venit	2.035.093	-
Creațe de încasat	85.121	-
Alte creațe	3.810.169	344.149
Provizioane pentru alte creațe	-	(179.473)
Total alte creațe	70.781.030	46.963.473
Total	175.424.992	176.034.996

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 25.

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 criteriile în timp sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale la data bilanțului.

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, 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 aprobată pentru rambursare.

Creațele comerciale și activele contractuale sunt anulate atunci când nu există nicio aşteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii că nu există nicio aşteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se angaja într-un plan de rambursare cu Grupul.

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creațele comerciale la 31 decembrie 2020 a fost stabilit după cum urmează:

RON	31-Dec-20	Pe termen				Total
		scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate		0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creațe comerciale	25.229.088	2.116.902	4.711.295	1.455.844	33.513.129	
Provizion pentru creațe incerte	-	-	24.122	29.117	53.239	

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALE**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***NOTA 11. CREAME COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)**

Rata pierderii preconizate pentru creațele comerciale restante de mai mult de 90 de zile la 31 decembrie 2020 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creață. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creațele pentru deprecieră și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 53.239 RON (31 decembrie 2019: 26.826 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detallază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Depozite bancare – EUR	44.743.006	42.386.289
Depozite bancare – RON	88.100.448	15.066.164
Conturi la bănci – EUR	30.705.439	16.703.910
Conturi la bănci – USD	58.361	851
Depozite bancare - GBP	-	107
Conturi la bănci - RON	7.193.063	17.418.848
Casă – RON	171.329	171.787
Total	170.971.646	91.747.956

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2020	Scadență	31 decembrie 2019	Scadență
Depozite bancare Euro	44.743.006	2021	42.386.289	2020
Depozite bancare Ron	88.100.448	2021	15.066.164	2020
Total	132.843.454		57.452.453	

Grupul a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt nu sunt semnificative. Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupurile bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Expunerea Grupului la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituțiile financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

Nu există o concentrare de risc semnificativă față de nicio contrapartidă.

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 Herastrau Towers S.R.L., One Charles de Gaulle Residence S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L., One Long Term Value S.R.L., One Cotroceni Park S.R.L., One Verdi Park S.R.L., Neo Mamaia S.R.L. și Neo Timpuri Noi S.R.L. – sunt plătitore de impozit pe profit la 31 decembrie 2020, iar celelalte filiale, fiind micro-entități plătitore impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice. Cotele de impozitare pentru 2020 și 2019 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% - 3% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2020 și 2019 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 2020 și 31 decembrie 2019 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.

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

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(1.964.019)	(2.572.757)
Datorii privind impozitul amânat	<u>(100.904.737)</u>	<u>(75.741.596)</u>
Total creanțe / (datorii)	(102.868.756)	(78.314.353)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	4.559.177	7.153.044
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	<u>25.163.141</u>	<u>38.234.127</u>
Total cheltuieli / (venituri)	29.722.318	45.387.171

(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 2020	31 decembrie 2019
Rezultat brut	206.658.661	242.793.847
la o rată de 16%	33.065.386	38.847.016
Efectul elementelor nedeductibile	9.936.108	7.778.609
Efectul pierderilor fiscale	(9.727.563)	-
Rezerva legală	(771.191)	(379.906)
Alte efecte fiscale	100.989	624.210
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(2.881.411)	(1.482.758)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	29.722.318	45.387.171

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**(ii) Mișcările în soldul de impozit amânat**

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, activele sau datorile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situată consolidată a poziției financiare		Situată consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019	2020	2019
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(33.683.701)	(10.163.891)	23.519.810	534.640
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(72.455.846)	(65.577.705)	6.878.141	37.699.487
Stocuri	(7.410.930)	-	7.410.930	-
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	-	5.746	-
Pierderi fiscale	9.727.563	-	(9.727.563)	-
Sponsorizări	2.881.411	-	(2.881.411)	-
Contracte de leasing	1.188	-	(1.188)	-
Imobilizări corporale	41.324	-	(41.324)	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			25.163.141	38.234.127
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(100.904.737)	(75.741.596)		

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 acestuia 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 2020 capitalul social al Grupului este de 259.824.598 RON (31 decembrie 2019: 146.964.903 RON) divizat în 997.752 de acțiuni (31 decembrie 2019: 940.455 de acțiuni) cu o valoare nominală de 260,41 RON (31 decembrie 2019: 156,27 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

În 2020, conform deciziei adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 52/28.09.2020 și a aprobării Consiliului de Administrație, capitalul social s-a majorat cu 112.859.695 RON (2019: 137.891.182,85 RON) în urma includerii primelor de emisiune 103.905.893 RON (137.560.353 RON) și a emisiunii de acțiuni 8.953.802 RON (330.830 RON).

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)**Structura capitalului social**

Nume acționar	31 decembrie 2020			31 decembrie 2019		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Andrei Liviu Diaconescu	376.182	97.961.555	37.7030%	395.297	61.773.062	42.0326%
Victor Capitanu	376.182	97.961.555	37.7030%	395.297	61.773.062	42.0326%
Alți acționari	245.388	63.901.488	24.5940%	149.861	23.418.779	15.9348%
Total	997.752	259.824.598	100.00%	940.455	146.964.903	100.00%

(ii) Rezerva legală

La 31 decembrie 2020, rezerva legală de la 31 decembrie 2019 în valoare de 4.250.620 RON a fost reclasificată la rezultat reportat. Rezerva legală în sumă de 9.070.575 RON la 31 decembrie 2020 este recunoscută la rezultat reportat.

Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale pana 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 că 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 folosita 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 finanțier următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Acțiuni proprii

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON. Părțile au convenit, împreună cu transferul de acțiuni, să transfore orice drept asupra acestora sau în legătură cu acestea, inclusiv, dar fără a se limita la, dividendele Societății legate de acțiunile pentru exercițiul finanțier 2020.

(iv) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plășilor pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerării acestora.

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Obligațiuni emise într-un an	EUR	82.779.800	-
Obligațiuni emise în mai mult de un an	EUR	-	95.586.000
Dobânzi aferente obligațiunilor emise într-un an	EUR	200.546	233.727
Credite bancare scadente într-un an	EUR	52.260.413	5.104.148
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	65.220.111	50.581.499
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționari minoritari scadente într-un an	EUR	14.977.322	11.690.961
Împrumuturi de la acționari minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	70.107.873	-
Împrumuturi de la acționari minoritari scadente într-un an	USD	1.844.190	-
Împrumuturi de la acționari minoritari scadente într-un an	RON	20.726.216	11.737.515
Împrumuturi de la acționari minoritari scadente în mai mult de un an	RON	49.968.932	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	18.376.029	28.709.839
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	USD	2.458.920	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	RON	7.867	4.706.899
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	5.439.708	-
Total		384.367.927	208.350.588
<i>din care:</i>			
Termen lung		190.736.624	146.167.499
Termen scurt		193.631.303	62.183.089

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 25.

Rata dobânzii anuale a împrumutului din obligațiuni este de 5,25% pe an.

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 filiale: One Herastrau Towers S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L. și One Verdi Park S.R.L.. Societatea a răscumpărat în avans un număr de 3 obligațiuni în trimestrul IV 2020 și cele 17 obligațiuni rămase în trimestrul I 2021 la prețul de 1.000,000 EUR fiecare, astfel că toate gajurile au fost ridicate.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2,75% la 3,55%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2020 și 2019. De obicei, împrumuturile bancare sunt garantate prin gaj pe acțiuni, imobile, creațe și numerar la bănci.

Contractele de împrumut bancar semnate în 2020 de următoarele filiale: One Verdi Park S.R.L., One Herastrau Towers S.R.L., One Mircea Eliade Properties S.R.L.) conțin gajuri pe proiectele imobiliare (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creațe de la clienți și conturi bancare. În plus, în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni (51,553 RON). Valoarea contabilă la 31 decembrie 2020 a terenurilor gajate este 128.090.642 RON (31 decembrie 2019: 25.724.100 RON), a construcțiilor în curs de dezvoltare (88.334.749 RON), a investițiilor imobiliare finalizate (128.933.115 RON), a creațelor comerciale (13.395.996 RON), a activelor contractuale (57.398.003 RON), a conturilor bancare pe termen scurt (31.532.932 RON).

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

În cursul lunii februarie 2021, filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționari minoritari (34.744.661 RON) și entitățile afiliate (17.920.339 RON) care erau în sold la 31 decembrie 2020 și a plătit dobânză în sumă de 1.338.848 RON.

În martie și aprilie 2021, filiala One Mircea Eliade S.R.L. a rambursat anticipat în întregime soldul împrumutului bancar (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON), astfel că gajurile pe teren (35.397.537 RON), construcții în curs de dezvoltare (23.427.165 RON), creație (3.848.360 RON) și active contractuale (47.975.972 RON) au fost ridicate.

Filiala One Cotroceni Park S.R.L. agreează să convertească în capital social împrumuturile primite de la acționari minoritari în valoare totală de 24.618.910 EUR.

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, Grupul a împărțit rândul „Împrumuturi” din situația poziției financiare inclus datorii pe termen lung și datorii curente în două rânduri, pentru a obține informații mai detaliate: „Împrumuturi de la acționari minoritari” și „Împrumuturi de la bănci și alte entități”.

Reconcilierea modificărilor în datorii care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 27.

NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING**Grupul ca locator**

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru portofoliul său de imobile de birouri. Consultați Nota 20 pentru informații suplimentare.

Grupul ca locatar

Grupul închiriază diferite terenuri, clădiri și echipamente. Contractele de închiriere se încheie de obicei pe perioade fixe de la 1 la 2 ani, dar pot avea opțiuni de prelungire. Opțiunile de prelungire și reziliere sunt incluse într-o serie de contracte de închiriere de bunuri și echipamente din întregul Grup. Acestea sunt utilizate pentru a maximiza flexibilitatea operațională în ceea ce privește gestionarea activelor utilizate în operațiunile Grupului. Majoritatea opțiunilor de prelungire și reziliere deținute sunt exercitate numai de Grup și nu de locatorul respectiv.

Condițiile de închiriere sunt negociate separat și conțin o gamă largă de termeni și condiții diferite. Contractele de leasing nu impun alte clauze decât garanții asupra activelor închiriate care sunt deținute de locator.

Grupul are contracte de leasing cu termene de leasing de 12 luni sau mai puțin și are anumite contracte de leasing de echipamente cu valoare mică. Grupul aplică scutirile de recunoaștere pentru contractele de leasing pe termen scurt și contractele de leasing de active cu valoare mică.

Mai jos sunt valorile contabile ale activelor aferente dreptului de utilizare recunoscute și mișcările din perioada respectivă:

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 Ianuarie 2020	998.598	-	-	998.598
Intrări	45.474	619.355	396.180	1.061.009
Costuri de amortizare	(544.545)	(159.895)	(134.000)	(838.440)
La 31 decembrie 2020	499.527	459.460	262.180	1.221.167

Mai jos sunt valorile contabile ale datorilor de leasing și mișcările din perioada respectivă:

	2020	2019
La 1 Ianuarie	998.598	-
Intrări	1.061.009	-
Dobânda acumulată	40.906	-
Plăți	(913.957)	-
Diferențe valutare	21.593	-
La 31 decembrie	1.208.149	-

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING (continuare)

Reconcilierea modificărilor datorilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 27.

Mai jos sunt sumele recunoscute în contul de profit și pierdere:

	2020	2019
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(191.390)	-
Cheltuieli cu dobândă la datorile de leasing	(21.807)	-
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(21.594)	-
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(21.577)	-
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(43.776)	-
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(300.144)	-

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIAȚE

La 31 decembrie 2020, Grupul deține participații într-un număr de entități asociate nesemnificative luate separat, care sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalentă:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	% participație		Valoarea contabilă	
		31-Dec-20	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-19
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	535.840	50
CTT & ONT AG	Elveția	49.9%	-	675.656	-
Glass Rom Invest SRL	România	20%	-	143.793	-
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	81.551	-
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	-	-	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	-	-	-
Asociația ASAR	România	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalentă				1.439.349	2.550

	2020	2019
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	733.803	-
Profit sau pierdere după impozitare din operațiuni încrute	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-
Total rezultat global	733.803	-

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriiile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Furnizori	37.714.480	23.663.020
Furnizori facturi nesosite	17.621.651	8.909.655
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	22.953.965	13.499.015
Refactorări către acționari	-	-
Dividende	16.701	15.284
Alte impozite și taxe	1.489.045	1.202.139
Alți creditori	16.412.996	249.662
Dobândă datorată	34.784	-
Total datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	47.538.775

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

Furnizori facturi nesosite reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENTI

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitenta-vânzătoare și partea promitenta-cumpărătoare, partea promitenta-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.

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	-	46.702.386
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	29.263.190	-
One Modrogaș SRL	One Modrogaș	1.333.568	-
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	79.025	752.453
One Peninsula SRL	One Peninsula	74.129.060	89.241.410
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	42.037	84.088.719
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	27.260.311	29.888.625
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	105.733.111	105.733.111
One Lake District SRL	One District Properties	31.702.025	28.887.486
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	12.972.613	10.514.800
Neo Mamala SRL	Neo Mamala	7.352.187	8.136.746
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	266.119	17.950.431
Neo Herăstrău Park SRL	Neo Herăstrău Park	3.721.956	4.665.487
Total		293.855.202	426.561.654

Descriere	2020	2019
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	127.156.877	291.941.057
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	166.698.325	134.620.597
Total	293.855.202	426.561.654

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENTIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

Veniturile din vânzarea proprietăților inventariate și a proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare sunt detaliate astfel:

Descriere	2020	2019
Vânzarea proprietăților – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	6.836.173	4.637.892
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	81.476.817	39.907.880
Venituri contractuale - One Peninsula	24.986.806	286.122
Venituri contractuale - One Verdi Park	16.048.216	1.948.571
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	189.410.355	75.840.297
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	12.587.810	125.970
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	38.840.099	10.727.526
Venituri contractuale - Neo Mamala	44.384.164	13.951.894
Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park	1.346.479	-
Venituri contractuale - One Modrogan	19.119.721	-
Venituri contractuale - Neo Mamala - phase 2	2.467.084	-
Total venituri din contractele cu clienții	437.503.724	147.426.152

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

La 31 decembrie 2020, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 384.847.664 RON (2019: 389.046.037 RON), din care se estimează că aproximativ 65% va fi recunoscută drept venit în 2021.

	2020	2019
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentelor de leasing)	1.429.912	11.973.375
Înregistrarea liniară a stimulentelor de leasing	(116.188)	-
Venituri din chirii	1.313.724	11.973.375

Grupul a acordat stimulente precum chirii gratuite și lucrări de amenajare. Porțiunea totală neamortizată a stimulentelor de leasing este după cum urmează:

	2020	2019
Valoarea brută a stimulentelor de leasing neamortizate integral	1.575.010	-
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(116.188)	-
Valoarea netă a stimulentelor de leasing neamortizate integral	1.458.822	-

Valoarea netă a stimulentelor de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2020.

Grupul a încheiat contracte de leasing pe portofoliul său de imobile de birouri. Închirierile de imobile de birouri au de obicei perioade de leasing cuprinse între 5 și 10 ani și includ clauze care să permită actualizarea periodică în sens crescător a chiriei în funcție de condițiile de plată predominante. Unele contracte de leasing conțin opțiuni de reziliere înainte de sfârșitul perioadei de leasing.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENTIALE (continuare)

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2020	2019
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	5.127.160	16.325.320
Cost contractual - One Herăstrău Towers	50.168.031	25.787.466
Cost contractual - One Peninsula	21.068.578	52.925
Cost contractual - One Verdi Park	10.679.592	1.249.123
Cost contractual - One Mircea Eliade Properties	103.861.747	52.155.893
Cost contractual - Neo Floreasca Lake	8.048.099	107.038
Cost contractual - Neo Timpuri Noi	26.581.051	7.342.365
Cost contractual - Neo Mamaia	38.077.182	7.928.853
Cost contractual – Neo Herăstrău Park	1.587.472	-
Cost contractual – One Modrogan	16.620.139	-
Cost contractual – Neo Mamaia – faza 2	2.467.084	-
Total cost vânzări	284.286.135	110.948.983

NOTA 21. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VANZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	2020	2019
Comisioane de intermediere vânzări	1.093.357	2.111.831
Total	1.093.357	2.111.831

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

NOTA 22. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație la 2020 și 2019 se detallază astfel:

Descriere	2020	2019
Comisioane bancare și asimilate	432.808	98.089
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	3.194.990	1.924.244
Cheltuieli cu colaboratorii	2.156.620	2.903.648
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	1.153.185	947.544
Amortizarea mijloacelor fixe	1.386.070	782.492
Cheltuielile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere	1.902.945	-
Cheltuieli de amenajare nelinse în costul de vânzare	244.328	842.953
Energia și apă	186.918	506.230
Protocol, reclama și publicitate	3.621.261	3.179.841
Taxe și impozite	806.395	629.178
Servicii de contabilitate și audit	1.369.770	1.792.694
Servicii de evaluare	460.323	50.979
Consultanța intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	1.001.527	1.135.961
Alte servicii de consultanță	828.524	-
Servicii administrare	3.451.683	906.439
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	466.187	57.018
Salarii și contribuții asimilate	5.937.380	3.459.426
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	463.393	-
Cheltuieli poștale și telecomunicații	123.183	103.043
Transport și deplasări	186.215	642.953
Chirii diverse	164.504	496.482
Recrutare	96.035	63.555
Asigurări	127.159	186.813
Amortizarea dreptului de utilizare	191.390	-
Total	29.952.793	20.709.582

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***NOTA 23. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Alte cheltuieli de exploatare la 2020 și 2019 se detaliază astfel:

Descriere	2020	2019
Donații acordate	2.736.795	1.482.758
Cheftuieli cu provizioanele și ajustările pentru deprecieră	647.015	3.386.619
Penalități contractuale	74.011	235.464
Alte cheltuieli de exploatare	279.936	164.167
Total	3.737.757	5.269.008

NOTA 24. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2020 și 2019 se detaliază astfel:

Descriere	2020	2019
Venituri din dobânzi	1.029.602	284.755
Venituri din diferențe de curs valutar	2.768.272	4.313.895
Total venituri financiare	3.797.874	4.598.650
Cheltuieli cu dobânzile	8.602.102	6.989.214
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	6.596.700	7.594.200
Total cheltuieli financiare	15.198.802	14.583.414
Total rezultat finanțiar, net	(11.400.928)	(9.984.764)

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, entitățile afiliate ale Grupului cu care a încheiat tranzacții sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	ACTIONAR ȘI MEMBRU CHEIE DIN CONDUCERE
Victor Căpitănu	Romania	ACTIONAR 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
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Smart Capital Investments SA	Romania	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
DR Consulting & Other Services SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties S.A.	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office S.A.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Nume	Tara	Tip de afiliere
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-Ionuț 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
Claudio Cisullo	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	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	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Beneficii pe termen scurt angajați	593.593	559.135

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2020 și 2019, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situată poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.471	8.739
	Asociați	3.040.023	-
	Alte entități afiliate	11.061.376	284.869
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	14.764.439	4.136.889
	Alte entități afiliate	12.918.302	10.040.123
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.055	-
	Asociați	24.379.051	4.672.601
	Alte entități afiliate	1.242.836	1.905.428
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	50.979.993	21.972.592
Plăți în avans primite	Interese minoritare	-	-
	Alte entități afiliate	920.311	-
Contul de profit și pierdere (venit/(cheltulală))			
Natura tranzacției	Categoria entității afiliate	2020	2019
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	3.003.737	-
	Alte entități afiliate	9.754.600	319
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	44.640	-
	Asociați	20.792.641	13.003.747
	Alte entități afiliate	6.532.461	4.474.419

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
Societăți – alte entități afiliate	2020	503.636	23.823.603
	2019	16.705	33.369.743
Membri cheie din conducerea Grupului:	2020	-	2.458.920
	2019	38.025	46.994
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2020	503.636	26.282.523
	2019	54.730	33.416.737
Împrumuturi acordate entităților afiliate		Venituri din dobânzi	Sume acordate entităților afiliate
Împrumuturi acordate entităților asociate	2020	50.909	9.501.076
	2019	-	-
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2020	22.170	284
	2019	80.440	284
Membrii cheie ai conducerii Grupului:	2020	-	-
	2019	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2020	73.079	9.501.359
	2019	80.440	284

La 31 decembrie 2020, Grupul a închelat angajamente contractuale cu entitățile afiliate pentru vânzarea de proprietăți, dezvoltarea de investiții imobiliare și proprietăți rezidențiale pentru care entitățile afiliate realizează lucrări de construcție cum ar fi: proiectare, structură, organizare de săntier, Instalații, anvelopare, lucrări de finisare și alte servicii precum: administrarea proprietății, comisioane de intermediere.

Tranzacțiile cu entitățile afiliate se desfășoară în termeni echivalenți cu cei care prevalează în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței.

NOTA 26. INTERESE MINORITARE

Mai jos sunt prezentate informații financiare sintetizate pentru fiecare filială care detine interese minoritare, care sunt semnificative pentru Grup. Sumele prezentate pentru fiecare filială sunt înainte de eliminarea între companii.

Bilant prescurtat	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Active circulante						
Datorii pe termen scurt	43.276.907	5.659.854	5.060.242	8.037.717	5.433.552	7.227.957
Active circulante nete	108.479.901	139.435.671	3.234.045	30.417.731	174.736.510	101.451.733
(65.202.994)	(133.775.817)		1.826.197	(22.380.034)	(169.302.958)	(94.223.276)
Active imobilizate						
Datorii pe termen lung	323.280.609	194.945.075	135.930.555	132.313.319	316.435.258	255.995.437
Active imobilizate nete	156.702.999	10.127.326	50.348.424	46.847.847	26.000.739	26.720.126
Active nete	166.577.610	184.817.749	85.582.131	85.465.472	290.434.519	229.275.311
	101.374.616	51.041.932	87.408.328	63.085.438	121.131.561	135.052.035

ONE UNITED PROPERTIES S.A. SI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se specifică altfel)

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Situatărea prescurtată a rezultatului global						
Venituri	9.148	90.908	2.726.095	16.168.186	-	40.268.688
Profit aferent perioadei	50.318.143	25.534.047	(3.587.110)	7.213.403	(13.920.474)	106.260.929
Total rezultat global	50.318.143	25.534.047	(3.587.110)	7.213.403	(13.920.474)	106.260.929
% interese minoritare	20,00%	20,00%	43,26%	27,87%	29,76%	0,01%
Profit alocat intereselor minoritare	10.063,629	5.106.809	(1.551.819)	2.010.375	(4.142.733)	10,626
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situatărea prescurtată a fluxurilor de numerar	2020		2020		2020	
Numerar net din activități de exploatare	(7.242.087)		(4.206.735)		(2.176.702)	
Fluxuri de numerar nete cînă/utilizate în activitate de investiții	(65.041.333)		(278.666)		(64.892.012)	
Numerar net din activități de finanțare	105.435.280		2.294.214		67.942.562	
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	33.151.860		(2.191.187)		873.848	

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În cursul anului 2020, Grupul a efectuat mai multe tranzacții cu interesele minoritare. Efectul principalelor tranzacții asupra capitalului propriu atribuibil proprietarilor societății-mamă este rezumat după cum urmează:

	One Peninsula	Neo Floreasca Lake	One United Towers	One United Towers	One North Gate	Neo Properties Development	One Verdi Park	Altele	Total
<i>modificare de 10% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 10% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 30% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 0,25% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 15,39% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 12,35% în interesele minoritare</i>	<i>nicio modificare în interesele minoritare</i>	<i>nicio modificare în interesele minoritare</i>		
Valoarea contabilă a intereseelor minoritare achiziionate/vândute	39.329	(172.739)	(39.880.710)	307.465	(9.735.379)	2.130.876			
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(7.219.050)	(2.672.450)	39.321.257	(327.136)	8.749.674	(1.715.521)			
Impact asupra rezultatului reportat	(7.179.721)	(2.845.189)	(559.453)	(19.671)	(985.705)	415.355		1.841	(11.172.543)
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)									
			12.074.020						300.000
									59.400
									12.433.420

ONE UNITED PROPERTIES S.A. SI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 27.

SCHIMBĂRİ ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

	1 ianuarie 2020	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăti de numerar	Mișcări în curs valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2020
Obligațiuni	95.819.727	-	5.079.334	-	(19.726.481)	1.807.766	-	82.980.346
Împrumuturi bancare	55.685.648	109.283.594	2.472.487	135.779	(51.274.997)	1.178.013	-	117.480.524
Împrumuturi de la acționari	23.428.476	155.259.572	935.714	59.610	(5.953.955)	951.551	(17.056.435)	157.624.533
Împrumuturi de la entitățile afiliate	33.416.737	25.516.059	92.760	410.876	(20.642.736)	205.980	(12.717.122)	26.282.524
Datorii de leasing	-	2.059.607	21.807	19.099	(913.957)	21.593	-	1.208.149
Total datorii din activități de finanțare	208.350.588	292.118.802	8.602.102	625.364	(98.512.126)	4.164.903	(29.773.557)	385.576.076
	1 ianuarie 2019	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăti de numerar	Mișcări în curs valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2019
Obligațiuni	93.597.315	-	4.801.163	-	(4.896.300)	2.317.549	-	95.819.727
Împrumuturi bancare	61.130.679	4.171.812	2.119.106	-	(12.974.482)	1.238.533	-	55.685.648
Împrumuturi de la acționari	18.482.094	5.906.660	30.920	-	(1.177.025)	185.827	-	23.428.476
Împrumuturi de la entitățile afiliate	10.038.378	27.949.815	38.025	-	(4.659.900)	50.419	-	33.416.737
Datorii de leasing	-	-	-	-	-	-	-	-
Total datorii din activități de finanțare	183.248.466	38.028.287	6.989.214	-	(23.707.707)	3.792.328	-	208.350.588

NOTA 28. 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 închelute 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 unei societăți comerciale; nu sunt înstrăinăte sau ipotecate; sunt libere de orice sarcini.

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 decembrie 2020 (2019: zero).

NOTA 29. 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 proiecțarea 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 şansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde administratorii consideră, pe baza opinilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să albă șanse de succes.

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 aprobată pentru rambursare. Sumele refuzate sunt nesemnificative pentru Grup, reprezentând aproximativ 1% din suma totală solicitată pentru rambursare, cu toate acestea Societatea intenționează să le conteste în fața autorităților.

NOTA 30. IERARHIA VALORII JUSTE

Grupul deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația consolidată a poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creație comerciale și de altă natură, conducerea Grupului a estimat că 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.

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

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Grupului altfel decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste.

	Valoarea contabilă		Valoarea Justă	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	384.367.927	208.350.588	345.486.467	197.070.820
Avansuri de la clienți	293.855.202	426.561.654	275.054.242	399.599.618

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2020:

31 decembrie 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă		345.486.467	345.486.467	
Avansuri de la clienți		275.054.242	275.054.242	

NOTA 30. IERARHIA VALORII JUSTE**31 decembrie 2019**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	197.070.820			197.070.820
Avansuri de la clienți	399.599.618			399.599.618

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2020 sau 2019.

Conducerea a evaluat că valorile juste ale numerarului și ale depozitelor pe termen scurt, ale creațelor comerciale și de altă natură, ale datorilor comerciale și ale altor datorii pe termen scurt se apropie de valorile contabile în mare parte datorită scadențelor scurte ale acestor instrumente. Următoarele metode și ipoteze au fost utilizate pentru a estima valorile juste:

- Creanțele sunt evaluate de Grup pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creațe. La 31 decembrie 2020, valorile contabile ale acestor creațe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferențiate de valorile lor juste calculate.
- Valoarea justă a avansurilor de la clienți este estimată prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare utilizând ratele disponibile în prezent pentru datorii în condiții similare, risc de credit și scadențe rămase similare.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2020.

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, închirieri birouri și corporativ, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare.

Nu există vânzări între segmente. Rezultatele, activele și datorile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2020 RON	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	437.503.724	-	-	437.503.724
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	1.669.443	-	1.669.443
Costul proprietăților Inventariate vândute	(284.286.135)	-	-	(284.286.135)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(1.040.468)	-	(1.040.468)
Venituri nete	153.217.589	628.975	-	153.846.564
Câștiguri din investiții imobiliare	-	96.253.470	-	96.253.470
Comisioane pentru intermediere imobile	(1.093.357)	-	-	(1.093.357)
Cheltuieli de administrație	(9.947.164)	(9.936.997)	(10.068.631)	(29.952.792)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.293.328)	(60.822)	(383.606)	(3.737.757)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	632.372	-	632.372
Alte venituri din exploatare	734.857	608.076	34.352	1.377.286
Rezultat din activitatea de exploatare	139.618.597	88.125.074	(10.417.885)	217.325.786
Venituri financiare	1.140.237	1.271.314	1.386.322	3.797.873
Cheltuieli financiare	(1.717.627)	(5.882.199)	(7.598.976)	(15.198.801)
Cota-partie din profitul asociațiilor	-	-	733.803	733.803
Rezultat înainte de impozitare	139.041.207	83.514.190	(15.896.736)	206.658.661

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2019	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	147.426.152	-	-	147.426.152
Venituri din chirie, taxe din servicii și asimilate	-	16.528.129	-	16.528.129
Costul proprietăților inventariate vândute	(110.948.983)	-	-	(110.948.983)
Costuri cu chirie, taxe din servicii și asimilate	-	(4.554.754)	-	(4.554.754)
Venituri nete	36.477.169	11.973.375	-	48.450.544
Câștiguri din investiții imobiliare	-	230.943.517	-	230.943.517
Comisioane pentru intermediere imobile	(2.111.831)	-	-	(2.111.831)
Cheltuieli de administrație	(9.475.624)	(5.545.341)	(5.688.617)	(20.709.583)
Alte cheltuieli de exploatare	(4.726.184)	(476.378)	(66.445)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	-	-	-
Alte venituri din exploatare	12.744	1.423.047	39.181	1.474.971
Rezultat din activitatea de exploatare	20.176.273	238.318.219	(5.715.881)	252.778.610
Venituri financiare	660.315	724.299	3.214.036	4.598.650
Cheltuieli financiare	(786.994)	(5.417.532)	(8.378.888)	(14.583.414)
Cota-partea din profitul asociațiilor	-	-	-	-
Rezultat înainte de impozitare	20.049.594	233.624.986	(10.880.734)	242.793.846
 Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2018	 Rezidențial	 Birouri	 Corporativ	 Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	219.669.494	-	-	219.669.494
Venituri din chirie, taxe din servicii și asimilate	-	24.587.564	-	24.587.564
Costul proprietăților inventariate vândute	(152.603.609)	-	-	(152.603.609)
Costuri cu chirie, taxe din servicii și asimilate	-	(8.110.483)	-	(8.110.483)
Venituri nete	67.065.885	16.477.081	-	83.542.966
Câștiguri din investiții imobiliare	-	64.884.205	-	64.884.205
Comisioane pentru intermediere imobile	(2.626.147)	-	-	(2.626.147)
Cheltuieli de administrație	(5.704.906)	(1.196.071)	(1.909.193)	(8.810.170)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.369.445)	(77.654)	(39.836)	(3.486.935)
Profit din cedarea activelor financiare disponibile în vederea vânzării	-	-	4.232.892	4.232.892
Alte venituri din exploatare	117.947	39.614	102.015	259.576
Rezultat din activitatea de exploatare	55.483.335	80.127.175	2.385.877	137.996.387
Venituri financiare	819.147	1.043.439	2.530.406	4.392.992
Cheltuieli financiare	(897.111)	(3.164.824)	(9.365.997)	(13.427.932)
Cota-partea din profitul asociațiilor	-	-	-	-
Rezultat înainte de impozitare	55.405.371	78.005.790	(4.449.714)	128.961.447

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2020 RON	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	3.661	3.316	157.730	164.707
Investiții imobiliare	-	1.010.415.976	-	1.010.415.976
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	1.439.340	1.439.340
Active aferente dreptului de utilizare	763.922	457.245	-	1.221.167
Imobilizări corporale	1.652.523	1.021.637	13.402.983	16.077.142
Total active imobilizate	21.676.182	1.011.898.173	15.000.053	1.048.574.408
Stocuri	257.348.157	-	-	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	29.156.837	21.207.572	525.617	50.890.026
Creanțe comerciale	99.154.890	5.415.842	73.229	104.643.962
Alte creanțe	5.402.760	2.338.820	63.039.450	70.781.030
Cheltuieli în avans	224.180	263.905	57.284	545.370
Numerar și echivalente de numerar	67.046.373	46.609.896	57.315.377	170.971.646
Total active circulante	458.333.197	75.836.035	121.010.958	655.180.191
TOTAL ACTIVE	480.009.379	1.087.734.209	136.011.011	1.703.754.599
Împrumuturi pe termen lung	9.555.953	181.180.670	-	190.736.623
Provlzioane	642.043	6.310	86.560	734.913
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	21.136.500	79.880.609	(112.372)	100.904.738
Total datorii pe termen lung	31.334.496	261.067.590	(25.812)	292.376.274
Beneficiile angajaților	81.576	29.144	333.908	444.628
Împrumuturi pe termen scurt	48.716.743	57.607.528	87.307.031	193.631.302
Datorii comerciale și alte datorii	59.989.717	26.605.392	9.648.513	96.243.622
Venituri în avans	-	-	-	-
Datorii de leasing	762.650	445.500	-	1.208.149
Datorii privind impozitul pe profitul curent	10.139	82.471	1.871.409	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	127.156.877	166.698.326	-	293.855.202
Total datorii curente	236.717.701	251.468.361	99.160.861	587.346.923
Total datorii	268.052.198	512.535.951	99.135.048	879.723.197

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2019 RON	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	8.120	1.537	231.078	240.736
Investiții imobiliare	-	790.855.879	-	790.855.879
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	2.550	2.550
Active aferente dreptului de utilizare	-	-	-	-
Imobilizări corporale	2.203.587	1.234.248	13.612.113	17.049.948
Total active Imobilizate	21.467.783	792.091.664	13.845.742	827.405.189
Stocuri	173.210.870	-	-	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	31.226.367	14.559.613	19.145	45.805.125
Creanțe comerciale	121.821.735	7.229.904	19.884	129.071.523
Alte creanțe	2.653.574	368.680	43.941.219	46.963.473
Cheltuieli în avans	513.044	184.355	14.438	711.837
Numerar și echivalente de numerar	53.706.324	9.701.455	28.340.177	91.747.956
Total active circulante	383.131.914	32.044.006	72.334.863	487.510.783
TOTAL ACTIVE	404.599.697	824.135.670	86.180.605	1.314.915.973
Împrumuturi pe termen lung	-	50.581.494	95.586.000	146.167.494
Provizioane	36.264	10.720	67.326	114.310
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	10.163.891	65.577.705	-	75.741.596
Total datorii pe termen lung	10.200.155	116.169.919	95.653.326	222.023.400
Beneficiile angajaților	222.676	14.910	158.443	396.029
Împrumuturi pe termen scurt	22.380.276	35.241.056	4.561.762	62.183.094
Datorii comerciale și alte datorii	28.447.769	16.567.667	2.523.339	47.538.775
Venituri în avans	-	11.823	-	11.823
Datorii de leasing	-	-	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(143.228)	(1.070.241)	3.786.226	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	291.941.057	134.620.597	-	426.561.654
Total datorii curente	342.848.550	185.385.812	11.029.770	539.264.132
Total datorii	353.048.705	301.555.731	106.683.096	761.287.532

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2018 RON	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Fond comercial	22.436.396	-	-	22.436.396
Imobilizări necorporale	67.305	498	161.259	229.062
Investiții imobiliare	-	454.183.676	-	454.183.676
Achiziții deținute la entitățile afiliate	-	-	3.569	3.569
Active aferente dreptului de utilizare	-	-	-	-
Imobilizări corporale	2.180.490	714.840	71.955	2.967.285
Total active imobilizate	24.684.191	454.899.015	236.783	479.819.988
Stocuri	164.035.958	-	-	164.035.958
Avansuri acordate furnizorilor	21.226.596	4.739.053	28.961	25.994.610
Creație comerciale	142.010.795	3.156.728	-	145.167.523
Alte creație	2.213.434	1.875.432	36.688.365	40.777.231
Cheltuieli în avans	86.038	151.521	35.978	273.537
Numerar și echivalente de numerar	35.920.028	8.841.288	50.717.628	95.478.943
Total active circulante	365.492.849	18.764.022	87.470.932	471.727.802
TOTAL ACTIVE	390.177.040	473.663.036	87.707.714	951.547.790
Împrumuturi pe termen lung	-	52.551.983	93.278.000	145.829.983
Provizioane	42.622	4.047	51.301	97.970
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	9.629.251	27.878.218	-	37.507.469
Total datorii pe termen lung	9.671.873	80.434.248	93.329.301	183.435.422
Beneficiile angajaților	218.282	10.098	31.904	260.284
Împrumuturi pe termen scurt	1.247.285	35.839.782	331.415	37.418.482
Datorii comerciale și alte datorii	31.871.569	4.932.313	6.050.729	42.854.612
Venituri în avans	-	1.313.760	-	1.313.760
Datorii de leasing	-	-	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.910.423	406.991	2.071.366	5.388.780
Avansuri încasate de la clienți	248.288.769	76.568.057	-	324.856.826
Total datorii curente	284.536.328	119.071.002	8.485.414	412.092.744
Total datorii	294.208.201	199.505.250	101.814.715	595.528.166

NOTA 32. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 176.936.343 RON (31 decembrie 2019: 197.406.676 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

Grupul nu are acțiuni diluate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019.

RON	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	176.936.343	197.406.676
Număr mediu ponderat în circulație	941.868	927.675
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	188	213

NOTA 33. EVENIMENTE ULTERIOARE

În primul trimestru al anului 2021, Societatea a răscumpărat în avans cele 17 obligațiuni rămase la prețul de 1.000.000 EUR fiecare, aferente contractului de emisiune obligațiuni semnat în octombrie 2017 cu o scadență a creditului de 48 de luni de la data emiterii.

La 19 ianuarie 2021 filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mărilor Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. Contractul de împrumut prevede respectarea unor indicatori financiari, cum ar fi: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea împrumutului, rata de acoperire a serviciului datoriei anticipate, rata de acoperire a serviciului datoriei.

În cursul lunii februarie 2021 filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționaril minoritari și entitățile afiliate în valoare totală de 54.003.847 RON.

În martie și aprilie 2021 filiala One Mircea Eliade S.R.L. a rambursat integral soldul împrumutului bancar (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON).

În trimestrul IV 2020 Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON, care au fost revândute în primul trimestru al anului 2021 la o valoare totală de 7.371.267 EUR.

La 26 ianuarie 2021 adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute la filiala Neo Downtown S.R.L. cu o valoare nominală de 10 RON / acțiune.

În martie 2021 filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea pentru schimbarea destinației dintr-un proiect mixt, inclusiv birou într-un proiect rezidențial. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la contractul de împrumut bancar existent pentru a include schimbarea destinației proiectului. Durata facilității creditului a fost redusă de la 144 de luni la 28 de luni.

Procedurile de recepție pentru construcția rezidențială a filialei Neo Mamaia S.R.L. au fost finalizate în primul trimestru al anului 2021.

În aprilie 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a primit autorizație pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial.

În cursul anul 2021, noi filiale au fost înființate: One Project 1 S.R.L., One Project 3 SRL, One Project 4 S.R.L. și One Project 6 S.R.L., care sunt deținute 100% de către Societate.

În cursul anul 2021, Societatea și-a schimbat participația în capitalul social al One Herăstrău Towers S.R.L. de la 98% la 31 decembrie 2020 la 100%.

La 19 aprilie 2021, adunarea generală ordinară a acționarilor a aprobat distribuirea de dividende în sumă de 49.243.000 RON, echivalentul a 10.000.000 EUR, din profitul net al Societății.

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties S.A. pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat majorarea capitalului social al Societății de la suma de 259.824.598 RON la suma de 260.014.171 RON, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la suma de 260,41 RON/acțiune la suma de 260,60 RON/acțiune, prin incorporarea rezervelor, în sumă de 189.573 RON. De asemenea, a aprobat modificarea valorii nominale a unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, precum și numărul total de acțiuni al Societății de la 997.752 la 1.300.070.856 de acțiuni.

La 22 aprilie 2021, acționarii principali Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu au încheiat un contract de vânzare a acțiunilor reprezentând 5% din capitalul social subscris și vărsat al Societății. Structura capitalului social în urma acestei modificări este: contribuția lui Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu la capitalul social a scăzut de la 37,7030% fiecare la 35,2030% fiecare și ceilalți acționari minoritari și-au majorat contribuția la capitalul social cu 5% de la 24,5940%.

În mai 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 20.016.501 EUR în scopul vânzării de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Cotroceni Park care este în curs de construcție.

NOTA 33. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)

În mai 2021, filiala One Lake District S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 14.916.000 EUR în scopul vânzăril de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Lake District care este în construcție pe parcela terenului situat în București.

În cursul lunii mai 2021, Societatea a numit un nou președinte al consiliului de administrație în persoana domnului Claudio Cisullo.

**RAPORTUL CONSOLIDAT AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU
EXERCIȚIUL FINANCIAR 2020**

ONE UNITED PROPERTIES SA („Societatea”) s-a înființat în anul 2007 în temeiul Legii nr.31/1990 având cod fiscal RO 22767862, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007.

Sediul social stabilit prin actul constitutiv este în București, sector 1, Strada Maxim Gorki, nr. 20 și sediu secundar în Orasul Voluntari, Soseaua Pipera-Tunari nr.2/III BIS, One North Gate, Cladirea NG.2, etaj 2, spațiul 1 și etaj 4, spațiul 1, Jud. Ilfov.

Societatea a întocmit situațiile financiare consolidate 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 acceptiunea OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standarde 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.

Situatiile financiare anuale consolidate cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii, situația consolidată a fluxurilor de trezorerie și notele explicative la situațiile financiare consolidate.

Perimetru de consolidare a fost constituit de liderul de grup, care împreună cu filialele sale constituie o entitate economică, fără personalitate juridică, numită grup.

Fiecare entitate din grup are personalitate juridică proprie, liderul de grup exercitând o influență notabilă și un control conjunctiv, motiv pentru care metoda de consolidare folosită a fost cea a consolidării globale.

Domeniul principal de activitate al Grupului One United Properties acoperă livrarea de proiecte green rezidențiale și mixte la cheie, permitând acestui să se dezvolte în ritm dinamic și astfel să își mențină renumele bine meritat între cele mai importante firme de profil din România.

One United Properties este o companie inovatoare, dedicată accelerării adoptării practicilor de construcții care conduc la clădiri eficiente din punct de vedere energetic, prietenoase cu mediul și durabile. De asemenea, societatea mamă One United Properties SA acționează ca o societate de tip holding în cadrul grupului.

La data de 31 decembrie 2020, Consiliul de Administrație era compus din 7 membri, dintre care 2 executiivi și 5 neexecutiivi. Membrii executiivi responsabili de conducerea Societății sunt Victor Capitanu având funcția de Director și Diaconescu Andrei-Liviu având funcția de Director General.

Capitalul social este în sumă de 259.824.598 lei, corespunzând unui număr de acțiuni dematerializate cu valoarea nominală de 260,41 lei pentru fiecare acțiune și are următoarea structură a acționariatului.

	Număr acțiuni la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2020		Număr acțiuni la 31 decembrie 2019	Sold la 31 decembrie 2019	
		lei	%		lei	%
Victor Căpitanu	376.182	97.961.555	37,7030%	395.297	61.773.062	42,0326%
Andrei Diaconescu	376.182	97.961.555	37,7030%	395.297	61.773.062	42,0326%
ACTIONARI MINORITARI	245.388	63.901.488	24,5940%	149.861	23.418.779	15,9348%
Total	997.752	259.824.598	100%	940.455	146.964.903	100%

În data de 18.12.2020, prin Decizia Membrilor Executivi ai Consiliului de Administrație nr. 8 a fost aprobată majorarea capitalului social de la 146.964.903 lei la 259.824.598 lei în urma Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor Societății nr.52 din data de 28.09.2020 precum și autorizarea Consiliului de Administrație de a implementa majorarea capitalului social cu suma de 8.953.802 lei prin emisiunea unui număr de 57.297 acțiuni și conversia primelor de emisiune în capital social în suma de 103.905.893 lei. Modificarea capitalului social a fost înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului în luna decembrie 2020.

Filialele One United Properties SA incluse în consolidare în anul 2020, respectiv 2019 sunt următoarele:

Filiale	Domeniu activitate	% detinere la 31 Decembrie, 2020	% detinere la 31 Decembrie 2019	Sediul Social
One United Properties SA	Societate-mama (holding)	Societate mama	Societate mama	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Modrogaș SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (former One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar	99.99%	90.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Verdi Park S.A.	Dezvoltator imobiliar	90.00%	90.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură	80.00%	80.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (former One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar	80.00%	80.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	51.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Lake District SRL (former One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar	56.74%	72.13%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One United Tower SA (former One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar	70.24%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar	82.35%	70.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar	80.58%	60.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar	82.33%	69.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar	82.33%	69.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park SRL (former Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar	81.53%	69.30%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar	81.53%	69.30%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (former One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.98%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (former One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar	100.00%	99.98%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar	72.00%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar	72.00%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fostul One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar	70.00%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1

Grupul se distinge printr-un management modern care prin utilizarea celor mai noi tehnologii și a unei organizări eficiente a reușit permanent diversificarea activităților, acoperind în prezent o gamă largă de servicii și produse necesare, precum: servicii de arhitectură, proiectare, intermediere imobiliară.

Grupul asigură competență la nivel înalt de execuție în România, fiind recunoscut pentru finalizarea profesională și la timp a proiectelor. Totodată, dezvoltările Grupului conferă clientului un statut distinct, proiectele devenind în scurt timp un reper important de calitate în peisajul arhitectural al orașului.

Obiectivele Grupului urmăresc satisfacerea cerințelor clienților prin realizarea de proiecte complexe la un înalt nivel tehnologic și de calitate, respectând termenele de execuție angajate, respectiv îmbunătățind continuu mediul organizațional în care angajații performează. Permanenta îmbunătățire a calității muncii Grupului se regăsește frecvent în numeroasele trofee și aprecieri primite de-a lungul anilor. Cu ani în urmă, Grupul a conștientizat importanța implicării în protejarea mediului, fiind una dintre puținele companii care urmărește în mod constant obținerea certificărilor BREEAM și LEED pentru proiectele sale.

SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Formatul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul finanțier 2020 este cel prevazut de Standardele Internaționale de Contabilitate adoptate de Uniunea Europeană.

Aceste situații financiare cuprind:

- a) situația consolidată a poziției financiare;
- b) situația consolidată a rezultatului global;
- c) situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii;
- d) situația consolidată a fluxurilor de trezorerie;
- e) note la situațiile financiare consolidate.

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

Situată activelor se prezintă astfel:

	2020	2019
Fond comercial	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	164.707	240.736
Imobilizări corporale	16.077.142	17.049.948
Investiții imobiliare	1.010.415.976	790.855.879
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	1.439.340	2.550
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	-
Total active imobilizate	1.048.574.408	827.405.189
Stocuri	257.348.157	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	45.805.125
Creanțe comerciale	104.643.962	129.071.523
Alte creanțe	70.781.030	46.963.473
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	91.747.956
Cheltuieli în avans	545.370	711.837
Total active circulante	655.180.191	487.510.784
Total active	1.703.754.599	1.314.915.973

Situată datorilor se prezintă astfel:

	2020	2019
Provizioane	734.913	114.310
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	75.741.596
Împrumuturi de la bănci și alte entități	70.659.819	146.167.499
Împrumuturi de la acționarii minoritari	120.076.805	-
Total datorii pe termen lung	292.376.274	222.023.405

Împrumuturi de la bănci și alte entități	156.083.575	38.754.613
Împrumuturi de la actionarii minoritari	37.547.728	23.428.476
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	47.538.775
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	426.561.654
Beneficiile angajaților	444.628	396.029
Venituri în avans	-	11.823
Datorii din contracte de leasing	1.208.149	-
Total datorii curente	587.346.923	539.264.127
Total datorii	879.723.197	761.287.532

Capitalurile proprii ale Grupului la finele anului au fost:

	2020	2019
Capital social	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	9.192	5.658
Rezerve legale	-	4.250.630
Rezultat reportat	498.235.187	377.494.034
Actiuni proprii	(26.765.560)	-
Alte elemente de capital	463.393	"
Interese care nu controlează	92.264.592	24.913.216
Total capitaluri proprii	824.031.402	553.628.441

SITUATIA CONSOLIDATA A REZULTATULUI GLOBAL

Principalele elemente sunt prezentate în tabelul următor:

	2020	2019
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	147.426.152
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(284.286.135)	(110.948.983)
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	58.349.105	189.551.990
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	3.739.093	5.122.612
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	34.165.272	36.268.915
Venituri din chirii	1.313.724	11.973.375
Venituri din servicii către chiriași	355.719	4.554.754
Costul cu servicii către chiriași	(355.719)	(4.554.754)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(684.749)	-
Cheltuieli de intermediere vânzari	(1.093.357)	(2.111.831)
Cheltuieli generale de administrație	(29.952.793)	(20.709.582)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.737.757)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	632.372	-
Alte venituri din exploatare	1.377.287	1.474.971
Venituri financiare	3.797.874	4.598.650
Cheltuieli financiare	(15.198.802)	(14.583.414)
Cota-parte din profitul asociațiilor	733.803	-
Rezultat înainte de impozitare	206.658.661	242.793.847
Impozit pe profit	(29.722.318)	(45.387.171)
Rezultatul net al perioadei	176.936.343	197.406.676
Total rezultat global aferent perioadei	176.936.343	197.406.676

<i>Rezultat net atribuibil:</i>		
Proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează	8.257.231	16.939.076
<hr/>		
<i>Rezultatul global atribuibil:</i>		
Proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează	8.257.231	16.939.076
Rezultat pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	188	213

Principaliii indicatori financiari se prezintă după cum urmează:

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
1. Indicatori de lichiditate		
Rata lichidității curente	1.12	0.90
2. Indicatori de risc		
Gradul de îndatorare	0.23	0.26
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotație a activelor totale	0.26	0.12
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	0.21	0.36
5. Indicatori de solvabilitate		
Raportul datorii la capital propriu	1.07	1.38

CONTROLUL INTERN

Controlul intern este percepția ca un atribut al managementului care răspunde de organizarea acestuia, dar mai ales este preocupat de permanenta actualizare a sistemului de control intern, datorită evoluției riscurilor cu care se confruntă entitatea.

Controlul intern care furnizează elementele necesare pentru realizarea în condiții corespunzătoare a celorlalte atribute ale conducerii și vizează asigurarea:

- conformității cu legislația în vigoare;
- aplicării deciziilor luate de conducerea entității;
- bunei funcționări a activității interne a entității;
- fiabilității informațiilor financiare;
- eficacității operațiunilor entității;
- utilizării eficiente a resurselor;
- prevenirii și controlul riscurilor de a nu se atinge obiectivele fixate etc.

MANAGEMENTUL RISCULUI

Activitățile desfășurate de Grup expun pe acesta la riscuri variante care decurg din utilizarea instrumentelor financiare. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății.

Principalele instrumente financiare utilizate de Grup, din care rezultă riscuri aferente instrumentelor financiare, sunt după cum urmează:

- Numerar și echivalente de numerar
- Creațe comerciale și alte creațe
- Datorii comerciale și alte datorii
- Credite și împrumuturi
- Datorii de leasing

Responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor aparține managementului. Acesta stabilește politici menite să reducă riscul cat mai mult posibil fară a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Societății.

O descriere a riscurilor financiare și politicilor este prezentată mai jos:

RISCUL DE PIAȚĂ

Riscul de piață cuprinde trei tipuri de risc:

- **riscul valutar** - este riscul ca valoarea unui instrument finanțier să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar;
- **riscul ratelor dobânzii la valoarea justă** - este riscul ca valoarea unui instrument finanțier să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii; veniturile și numerarul Societății din activitățile finanțiere vor fi afectate de modificările ratelor dobânzii de pe piață deoarece majoritatea ratelor dobânzilor aferente împrumuturilor de la părțile afiliate sunt fixe. Compania nu deține active și nu are datorii semnificative purtătoare de dobândă, dar intenționează să administreze costul dobânzii printr-un mix de împrumuturi cu dobândă fixă și dobândă variabilă.
- **riscul de preț** - este riscul ca valoarea unui instrument finanțier să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței, chiar dacă aceste schimbări sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afectează toate instrumentele tranzacționate pe piață.

RISCUL DE CREDIT

Riscul de credit este riscul ca una dintre părțile instrumentului finanțier să nu execute obligația asumată, cauzând celelalte părți o pierdere finanțieră. Compania și-a respectat până la momentul de față angajamentele față de creditele asumate și se estimează că nu se întâmpina nici o problemă în respectarea pe viitor a acestora.

În ceea ce privește politica de monitorizare a riscului de credit rezultat din creațele clientilor, Grupul intenționează să desfășoare relații comerciale numai cu clientii care au facut obiectul unor proceduri atente de verificare și selecție. Mai mult decât atât, soldurile de creațe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere nesemnificativă a Grupului la riscul unor creațe neîncasabile.

RISCUL DE LICHIDITATE

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor finanțiere. Riscul de lichiditate poate rezulta din incapacitatea de a vinde repede un activ finanțier la o valoare apropiată de valoarea sa justă. Grupul nu a avut dificultăți în procurarea fondurilor necesare și nici nu estimează că va avea, deoarece se bazează pe experiența acționariatului său și pe fondurile puse la dispoziție de către acesta.

Pentru prevenirea riscului de lichiditate, Grupul întocmește rapoarte de fluxuri de trzorerie, analizează proiecțiile facute și le compară cu situația reală pentru a putea preveni situațiile în care pot să apară probleme de lichiditate.

RISCUL VALUTAR

Grupul își desfășoară activitatea în România într-un mediu economic caracterizat printr-o fluctuație a cursului de schimb valutar al celor mai importante monede. Cursurile de închidere dintre Leu și Euro au fost de 4.8694 la data de 31 decembrie 2020 și 4.7793 la data de 31 decembrie 2019.

Deși moneda de referință a Grupului este leul, acesta desfășoară tranzacții și în alte valute în principal în euro. Aceste operațiuni expun Grupul la riscuri valutare. Grupul nu are o politică scrisă de acoperire a riscului valutar, măsurile luate de management depinzând de la caz la caz și în funcție de evoluțiile pieței.

RISCUL DE TITLU DE PROPRIETATE

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat prin Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu prevederile Codului Civil Roman, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele prin care s-au efectuat transferuri de proprietate în baza titlului anulat ar putea, de asemenea, în anumite condiții, să fie anulate.

Prin urmare, în mod teoretic, aproape orice titlu de proprietate asupra unui bun imobil din România ar putea fi expus riscului de a fi invalidat, ca urmare a unui litigiu sau a unor pretenții de restituire din partea terților (fie înainte, fie după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Grupului, riscul sus-mentionat este minim, luând în considerare antecedentele.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Prin Împuternicit CĂPITANU VICTOR

