ONE UNITED PROPERTIES S.A.
ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021

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 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	7 – 8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	9
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	10 – 11
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	12
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	13 – 79

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	**7**	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	**7**	597.608	164.707
Investiții imobiliare	**8**	1.449.465.190	1.010.415.976
Active aferente dreptului de utilizare	**16**	3.505.452	1.221.167
Acțiuni deținute la entitățile asociate	**17**	2.967.158	1.439.340
Imobilizări corporale	**6**	17.040.010	16.077.142
Total active imobilizate		**1.492.831.494**	**1.048.574.408**
Active circulante			
Stocuri	**9**	343.977.627	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	**10**	93.266.448	50.890.026
Creanțe comerciale	**11**	201.369.543	104.643.962
Alte creanțe	**11**	128.441.029	70.781.030
Cheltuieli în avans		19.517.269	545.370
Alte active financiare	**5**	9.408.917	-
Numerar și echivalente de numerar	**12**	508.347.161	170.971.646
Total active circulante		**1.304.327.994**	**655.180.191**
TOTAL ACTIVE		**2.797.159.488**	**1.703.754.599**
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	**14**	514.828.059	259.824.598
Prime de capital	**14**	4.307.781	9.192
Acțiuni proprii	**14**	-	(26.765.560)
Alte rezerve de capital	**14**	1.390.179	463.393
Rezerve legale	**14**	11.437.359	-
Rezultat reportat		791.788.303	498.235.187
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		**1.323.751.681**	**731.766.810**
Interese care nu controlează		323.205.535	92.264.592
Total capitaluri proprii		**1.646.957.216**	**824.031.402**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	**15**	390.342.321	70.659.819
Împrumuturi de la acționarii minoritari	**15**	7.472.207	120.076.805
Provizioane		564.912	734.913
Datorii din contractele de leasing – termen lung	**16**	2.646.947	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	**13**	179.974.080	100.904.737
Total datorii pe termen lung		**581.000.467**	**292.376.274**

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii curente			
Beneficiile angajaților		553.841	444.628
Împrumuturi de la bănci și alte entități	**15**	34.260.754	156.083.575
Împrumuturi de la acționarii minoritari	**15**	87.028	37.547.728
Datorii din contractele de leasing	**16**	1.282.387	1.208.149
Datorii comerciale și alte datorii	**18**	123.584.927	96.243.622
Venituri în avans		1.145.855	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	**13**	2.023.447	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	**19**	406.263.566	293.855.202
Total datorii curente		**569.201.805**	**587.346.923**
Total datorii		**1.150.202.272**	**879.723.197**
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		**2.797.159.488**	**1.703.754.599**

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate in numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	**20**	703.317.672	437.503.724
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	**20**	(451.583.531)	(284.286.135)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		**251.734.141**	**153.217.589**
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuţie	**8**	298.636.043	58.349.105
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	**8**	44.364.366	3.739.093
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare (landbank)	**8**	56.187.770	34.165.272
Câștiguri din investiții imobiliare		**399.188.179**	**96.253.470**
Venituri din chirii	**20**	6.544.367	1.313.724
Venituri din servicii către chiriași		5.277.520	355.719
Costuri cu servicii către chiriași		(5.277.520)	(355.719)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(4.850.822)	(684.749)
Venituri nete din închirieri		**1.693.545**	**628.975**
Cheltuieli de intermediere vânzări	**21**	(3.142.561)	(1.093.357)
Cheltuieli generale de administrație	**22**	(32.387.474)	(29.952.793)
Alte cheltuieli de exploatare	**23**	(10.655.480)	(3.737.757)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		536.526	632.372
Alte venituri din exploatare		5.688.365	1.377.287
Rezultat din activitatea de exploatare		**612.655.241**	**217.325.786**
Venituri financiare	**24**	12.139.089	3.797.874
Cheltuieli financiare	**24**	(21.903.343)	(15.198.802)
Rezultat financiar net		**(9.764.254)**	**(11.400.928)**
Cota-parte din profitul asociaților	**17**	1.527.818	733.803
Rezultat înainte de impozitare		**604.418.805**	**206.658.661**
Impozit pe profit	**13**	(94.731.652)	(29.722.318)
Rezultatul net al perioadei		**509.687.153**	**176.936.343**
Total rezultat global aferent perioadei		**509.687.153**	**176.936.343**
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		391.330.530	168.679.112
Intereselor care nu controlează		118.356.623	8.257.231
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		391.330.530	168.679.112
Intereselor care nu controlează		118.356.623	8.257.231
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	**32**	0.79	188

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate in numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		**259.824.598**	**9.192**	**-**	**463.393**	**(26.765.560)**	**498.235.187**	**92.264.592**	**824.031.402**
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	391.330.530	118.356.623	**509.687.153**
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	**-**
Dividende distribuite din profitul statutar		-	-	-	-	-	(81.743.000)	(328.836)	**(82.071.836)**
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	26.001.417	233.111.060	-	-	-	-	-	**259.112.477**
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	14	228.812.471	(228.812.471)	-	-	-	-	-	**-**
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	14	189.573	-	-	-	-	(189.573)	-	**-**
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	926.786	-	-	-	**926.786**
Costuri IPO	14	-	-	-	-	-	(6.096.360)	-	**(6.096.360)**
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	11.437.359	-	-	(11.437.359)	-	**-**
Tranzacții cu interese care nu controlează	26	-	-	-	-	-	(2.603.992)	(7.175.084)	**(9.779.076)**
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Vânzarea de acțiuni proprii		-	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	**36.035.214**
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	26	-	-	-	-	-	(4.976.784)	120.088.240	**115.111.456**
Sold la 31 decembrie 2021		**514.828.059**	**4.307.781**	**11.437.359**	**1.390.179**	**0**	**791.788.303**	**323.205.535**	**1.646.957.216**

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate in numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

	Note	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	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 ordinare	14	8.953.802	103.909.427	-	-	-	-	-	112.863.229
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	14	103.905.893	(103.905.893)	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	463.393	-	-	-	463.393
Transfer rezerva legale la rezultat reportat	14	-	-	(4.250.630)	-		4.250.630	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	26	-	-	-	-	-	(11.172.543)	47.327.306	36.154.763
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(26.765.560)	-	-	(26.765.560)
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	26	-	-	-	-	-	-	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 aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate in numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

	Nota	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		**509.687.153**	**176.936.343**
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	**22**	2.223.680	1.577.459
Alte venituri financiare		(24.585)	-
Cota-parte în profitul asociaților	**17**	(1.527.818)	(733.803)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe	**23**	167.369	26.413
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor	**23**	(272.989)	600.899
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	**8**	(399.188.179)	(96.253.470)
Profit din cedare investițiilor imobiliare		(536.526)	(632.372)
Plăți pe bază de acțiuni	**22**	926.786	463.393
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		(204.091)	131.512
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		5.725.044	4.147.142
Cheltuieli cu dobânzile	**24**	9.639.353	8.602.102
Venituri din dobânzi	**24**	(2.356.646)	(1.029.602)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	**13**	94.731.652	29.722.318
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură		(240.334.281)	14.702.812
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		148.434.095	(8.988.944)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii		(7.401.109)	18.554.399
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		112.408.364	(132.706.452)
Impozitul pe profit plătit		(15.602.881)	(5.167.915)
Numerar net din activități de exploatare		**216.494.391**	**9.952.234**
Achiziții de imobilizări corporale		(3.033.324)	(706.563)
Achiziții de imobilizări necorporale		(692.838)	(124.792)
Achiziții de investiții imobiliare	**8**	(49.965.795)	(34.364.756)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(184.200.745)	(148.584.177)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(25.770.292)	(870.671)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		338.050	104.716
Câștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare		9.824.041	4.720.275
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează		(9.779.075)	(22.350.036)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează		-	48.088.931
Achiziția de entități asociate		-	(702.987)
Achiziția de filiale		(11.200.555)	-
Dobânzi încasate		2.356.646	1.029.602
Flux de numerar net utilizat in activități de investiții		**(272.123.887)**	**(153.760.458)**
	27		
Încasări din împrumuturi	**27**	373.217.603	290.059.196
Rambursări de împrumuturi		(207.964.880)	(89.748.396)
Dividende plătite		(54.762.517)	(62.050.137)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		259.112.478	112.863.229
Achiziția de acțiuni proprii		-	(19.328.247)
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii		36.035.213	-
Dobânzi plătite	**27**	(11.693.437)	(7.849.774)
Elementele principale ale plăților de leasing	**27**	(939.449)	(913.957)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		**393.005.011**	**223.031.914**
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		337.375.515	79.223.690
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		**170.971.646**	**91.747.956**
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	**12**	**508.347.161**	**170.971.646**

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate in numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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 2021 au fost aprobate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022.

Societatea-mamă, **ONE UNITED PROPERTIES S.A.** („**Societatea**"), a fost înființată in 2007 in conformitate cu Legea nr. 31/1990 in scopul dezvoltării si vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 si 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 Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 514.828.058,8 RON împărțit în 2.574.140.294 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu) care dețin 29,7580% fiecare, iar alți acționari dețin 40,4840%. Toate acțiunile sunt plătite integral.
Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a atras 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmental rezidențial, cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET, care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap.

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 2021 și 31 decembrie 2020:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație 31 decembrie 2021	% participație 31 decembrie2020	Sediu 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 Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	99,99%	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 Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului si in afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	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 Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	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	62,41%	56,74%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	0,00%	82,35%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație 31 decembrie 2021	% participație 31 decembrie 2020	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80.58%	80.58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	82.00%	81.53%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	0.00%	81.53%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	100.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57.25%	72.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57.25%	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	80.00%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 3 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Estate S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	66.72%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

În 2021, s-au înființat 6 filiale noi în cadrul grupului: One High District SRL, One Proiect 3 SRL, One Proiect 4 SRL, One Proiect 5 SRL, One Lake Club SRL și One Proiect 7 SRL, deținute 100% de Societate.

În 26 ianuarie 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute într-o filială fără activitate, Neo Downtown SRL, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune, astfel că Societatea a ieșit din Grup.

Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialei One North Gate SA de la 56.74% la 31 Decembrie 2020 la 62.41% la 31 Decembrie 2021. Prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.560.575 RON.

În septembrie, Grupul a achiziționat o nouă societate, Carphatian Estate SRL, de la Lethron Investments Limited, pentru un preț total de 383.710 EUR, reprezentând prețul de achiziție a acțiunilor. Prețul total de tranzacționare a fost de 2.265.000 EUR, format din prețul de achiziție a acțiunilor și valoarea împrumuturului rambursat.

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În decembrie 2021, filiala Neo Properties Development a fost închisă, astfel că toate acțiunile deținute indirect în filialele Neo sunt acum deținute direct.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația consolidată a fluxurilor de trezorerie și situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 și note care cuprind un sumar al politicilor contabile semnificative precum și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului 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 si reclasificate in vederea unei prezentări juste, in conformitate cu IFRS. Situațiile financiare consolidate oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

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

2.b. Continuitatea activității

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

Ulterior sfârșitului de an, în februarie 2022, a început un conflict armat între Rusia și Ucraina, care a afectat economiile celor două țări și s-a soldat, printre altele, cu fluxuri masive de refugiați din Ucraina către țările vecine (inclusiv România), precum și într-o serie de sancțiuni impuse de comunitatea internațională împotriva Rusiei, Belarusului și unor companii rusești. Impactul pe termen mediu și lung al acestui conflict și al sancțiunilor impuse Rusiei nu poate fi anticipat în prezent cu suficientă siguranță. Având în vedere că Grupul nu are activități care să fie dependente semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, considerăm că capacitatea Grupului de a-și continua activitatea în viitorul previzibil nu va fi afectată semnificativ, deși există încă incertitudini privind evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor apropiate zonei de conflict și asupra economiei globale în general. Situațiile financiare consolidate IFRS ale Societății la 31 decembrie 2021 nu au fost ajustate ca o consecință a acestui eveniment ulterior.

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

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2021. Grupului nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

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:

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

- **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 încheia orice combinări 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 omiterea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze deciziile 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 deciziile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă vreun impact viitor asupra Grupului.

- **Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre conceptele 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 raportării financiare să dezvolte politici contabile consecvente 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 politicile contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepte noi, definiții actualizate și criterii de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepte importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

- **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 liniilor 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 plăților 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.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMARILOR SI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

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

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

3.a Raționamente

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

3.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

Determinarea obligațiilor de executare

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

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

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

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

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

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

Stabilirea 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 prevala asupra termenilor contractuali.

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

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

3.a. Raționamente (continuare)

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

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

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare (cum ar fi începutul dezvoltării 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 acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă 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 sferei de aplicabilitate a autorizației de construire (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

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 încetare. 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 îi 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 evoluțiile viitoare se pot modifica din cauza schimbărilor din piață sau a circumstanțelor care se află în afara controlului Grupului. Astfel de modificări sunt reflectate în ipoteze atunci când apar.

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

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

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare și investiții imobiliare

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

3.b. Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2021. Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

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

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 datoriile 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 tranzacții 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).

3.b.5 Costuri IPO

Costurile IPO care implică atât emisiunea de noi acțiuni, cât și listarea la bursă sunt contabilizate după cum urmează:
• Costurile incrementale care sunt direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni sunt deduse din capitalul propriu (net de orice beneficiu cu impozitul pe profit) în conformitate cu IAS 32.37
• Costurile care se referă la listarea la bursă, sau nu sunt în alt mod incrementale și direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni, sunt înregistrate ca o cheltuială în situația rezultatului global.
• Costurile care se referă atât la emisiunea de acțiuni, cât și la listare sunt alocate între acele funcții pe o bază rațională și consecventă, în conformitate cu IAS 32.38. În absența unei baze mai specifice de repartizare, o alocare a costurilor comune bazată pe proporția dintre acțiunile nou-emise și numărul total de acțiuni (noi și existente) reprezintă o abordare acceptabilă.

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

3.b. Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.5 Costuri IPO (continuare)

Societatea a efectuată această analiză și a înregistrat la Capitaluri proprii costurile incrementale direct atribuibile emisiunii de acțiuni noi, brut de impozit, în valoare de 7.257.571 RON. Impozitul pe profit curent aferent acestor costuri se ridică la suma de 1.161.211 RON. Din perspectivă fiscală, aceste costuri sunt deductibile în întregime în anul în care sunt suportate.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

4.1 Bazele consolidării

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

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

Grupul reevaluează 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.

Filiale

Consolidarea unei filiale începe atunci când Grupul obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Grupul pierde controlul asupra filialei. Activele, datoriile, 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 încetării controlului asupra filialei. Situațiile financiare ale filialelor sunt întocmite pentru aceeași perioada de raportare ca pentru societatea-mama, folosind politici contabile consecvente.

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

Modificarea participațiilor in capitalurile proprii ale unei filiale, fără pierderea controlului, este contabilizata drept tranzacție cu capitaluri proprii. Daca Grupul pierde controlul asupra unei filiale, acesta derecunoaste activele aferente (inclusiv fondul comercial) si datoriile, interesele care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii, iar orice câștig sau pierdere care rezultă este recunoscut(ă) în contul de profit și pierdere. Orice investiție păstrată este recunoscută la valoarea justă.

Tranzacții intra-grup

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

Combinări de întreprinderi si fondul comercial

Combinările de întreprinderi se contabilizează aplicând metoda achiziției. Costul unei achiziții este evaluat ca fiind valoarea totala a contravalorii transferate, valoarea justa evaluata la data achiziției si valoarea oricăror interese care nu controlează in societatea dobândită. Pentru fiecare combinare de întreprinderi, Grupul alege daca evaluează interesele care nu controlează in societatea dobândită la valoarea justa 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

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, evaluează activele si datoriile financiare asumate in vederea clasificării sau desemnării adecvate a acestora pe baza termenilor contractuali, a condițiilor economice, precum si a altor condiții relevante existente la data achiziției. Acesta include, atunci când este aplicabil, separarea instrumentelor derivate incorporate de contractele-gazda (de către societatea dobândită. In cazul in care combinarea de întreprinderi este realizata in etape, participația deținută anterior este reevaluata la valoarea justa de la data achiziției si orice câștig sau pierdere este recunoscut(a) prin profit sau pierdere.

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

Contraprestația contigenta considerata un activ sau o datorie si care este un instrument financiar care intra sub incidenta IFRS 9 Instrumente financiare, este evaluata la valoarea justa, iar modificarea valorii juste se recunoaște în contul de profit și pierdere în conformitate cu IFRS 9. Alte contraprestații contingente care nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9 sunt evaluate la valoarea justă la fiecare dată de raportare, iar modificarea valorii juste este recunoscută în contul de profit și pierdere.

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

Dacă 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 depreciere. 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 combinării, indiferent dacă există alte active sau datorii ale entității achiziționate atribuite acestor unități. În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei UGN și o parte din operațiunea din cadrul acelei unități este cedată, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunii atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe se evaluează pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a porțiunii din UGN.

Interese care nu controlează și alte interese

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.2 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung (continuare)

sau

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

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

  sau

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

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

4.3 *Venituri*

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

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

- Venituri din contractele cu clienții:
  - ✓ 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 schimburile 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 șantierului și turnarea fundației, montarea schelelor și tencuirea, lucrări mecanice și electrice, instalarea de corpuri (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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăţi rezidenţiale (continuare)

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 oricăror 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 consideraţii referitoare la vânzarea de proprietăţi rezidenţiale

La stabilirea prețului tranzacției, Grupul ia în considerare efectele contraprestației variabile, existența unor componente de finanțare semnificative, contraprestația fără numerar și contraprestația de plătit clientului (dacă există).
În cazul în care contraprestația dintr-un contract de vânzare de proprietății aflate în dezvoltare include o sumă variabilă sub formă de penalități de întârziere și, în cazuri limitate, bonusuri pentru finalizarea anticipată, Grupul estimează valoarea contraprestației la care va avea dreptul în schimbul transferului bunurilor către client.

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. Garanțiile 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 stabilit sau au un istoric de plăți 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 dau 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 chirii

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

4.3.2 Venituri din chirii (continuare)

Veniturile din chirii 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 chirii 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 plățile de leasing. În consecință, stimulentele la chirii ale chiriașilor sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor din chirii 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 chirii, 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 comune), 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 componentei 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 chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup. Grupul aplică metoda timpului scurs pentru a evalua progresul.

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 condiționat 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 emiterea facturii, sumele recunoscute ca active contractuale sunt reclasificate drept creanțe comerciale. Activele contractuale sunt supuse evaluării deprecierii.

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. Datoriile contractuale sunt recunoscute ca venituri atunci când Grupul îndeplinește o obligație de executare în temeiul 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 aprobate 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 „Creanțe 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 clienți”. Datoriile contractuale includ garanții nerambursabile primite de la clienți în schimbul condiționat de contracte referitoare la vânzarea de bunuri în curs de dezvoltare.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.5 Valută

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

Tranzacții și solduri

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către entitățile Grupului la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere.
Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării. Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. 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 plăți sau încasări în avans, Grupul stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

4.6 Costurile de îndatorare

Costurile de îndatorare direct atribuibile achiziției sau construcției unei 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 lucrării 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 suportate.

4.7 Investiții 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 utilizării. 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.7 Investiții imobiliare (continuare)

Grupul consideră ca dovadă 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 evaluează 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

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 oricăror 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 trezorerie 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 multipli 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

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 depreciere 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 depreciere recunoscută 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 depreciere 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 depreciere 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 depreciere. Pierderile din depreciere legate de fondul comercial nu pot fi reluate în perioadele viitoare.

4.10 Instrumente financiare

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

Active financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare. Deoarece chiria și alte creanțe comerciale ale Grupului nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul de tranzacționare determinat în conformitate cu IFRS 15.

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

Modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activelor financiare se referă la modul în care își gestionează activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabilește dacă fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vânzarea activelor financiare sau ambele. Activele financiare clasificate și evaluate la cost amortizat sunt deținute în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale.

Evaluarea ulterioară

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

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

și

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

Activele financiare 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 financiare ale Grupului (chirii și alte creanțe comerciale, numerar și depozite pe termen scurt, împrumuturi acordate) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

Derecunoaștere

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

- drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat

sau

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

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

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

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

Deprecierea activelor financiare

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 financiar 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 financiar 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 adecvat. Pentru toate activele financiare restante de mai mult de 90 de zile, Grupul efectuează proceduri de încasare a numerarului. Grupul păstrează relații strânse cu clienții prin echipa sa internă de vânzări, iar bonitatea clienților este monitorizată cu regularitate de echipa Grupului.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

Grupul a achiziționat un pachet de obligațiuni cu o rată a dobânzii de 7,6% pe an și cu scadență în 2026 într-un plasament privat. Investiția a fost înregistrată la data achiziției, la costul de achiziție. În scopul evaluării ulterioare, Grupul evaluează investiția în obligațiuni la cost. Grupul evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există vreun indiciu că investiția în obligațiuni ar putea fi depreciată. Dacă există vreun astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a investiției în obligațiuni. Obligațiunile sunt publice și se tranzacționează la Bursa de Valori București.

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept cost de finanțare în contul de profit și pierdere.

Consultați politica contabilă privind contractele de leasing pentru evaluarea ulterioară a datoriilor 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 datoriile financiare sunt compensate, iar valoarea netă este raportată în situația consolidată a poziției financiare dacă există un drept legal executoriu pentru a compensa sumele recunoscute și există intenția de a deconta pe o bază netă, pentru a realiza activele și a achita datoriile simultan.

4.11 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 scadență 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

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 contraprestații.

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 datoriile 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 datoriilor de leasing. Costul activelor aferente dreptului de utilizare include suma datoriilor 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 primite. 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.

ii) Datorii de leasing

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datoriile 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 opțiunii 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 declanșează 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 datoriilor de leasing este crescută pentru a reflecta acumularea de dobânzi și reduse pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriilor 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 cheltuială liniar pe durata contractului de leasing.

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

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 politicile 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 politicile contabile privind datoriile 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 politicile 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.). Aceste condițiile 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 garanțiile 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 garanțiile 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 depreciere.

Situația profitului sau pierderii reflectă cota-parte Grupului în rezultatele operațiunilor entității asociatei. Orice modificare a altor elemente ale rezultatului global ale acelor 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.17 Investiții în entități asociate (continuare)

La pierderea influenței semnificative asupra entității asociate, Grupul evaluează 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 depreciere sau mai frecvent dacă evenimentele sau modificările circumstanțelor indică faptul că s-ar putea deprecia și este contabilizat la cost minus pierderile acumulate din depreciere. 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 depreciere.

iii) Software
Licențele dobândite separat sunt evaluate la cost istoric. După recunoașterea inițială, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulata si orice pierderi cumulate din depreciere, daca există.

Costurile cu mentenanța programelor informatice sunt recunoscute pe cheltuială pe măsură ce sunt realizate.

iv) Metoda și perioada de amortizare
Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioada de maximum 3 ani iar licențele se amortizează pe durata valabilității acestora.

Perioada de amortizare si metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporala cu o durata de viață utila determinata sunt revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărei perioade de raportare. Modificările in duratele de viață utile preconizate sau in ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare incorporate in active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, si sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

Câștigurile sau pierderile care rezulta din derecunoasterea unei imobilizări necorporale sunt calculate ca diferență dintre încasările nete din cedare si valoarea contabila a elementului si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere când activul este derecunoscut.

4.19 Imobilizări corporale

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulata si/sau pierderile din depreciere cumulate, daca 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 si întreținerea sunt recunoscute in contul de profit si pierdere când sunt efectuate.

Amortizare

Durata de utilizare economica este perioada de timp in care se așteaptă ca activul sa fie folosit de către Grup. Amortizarea este calculata aplicând metoda liniara pe întreaga durata 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 si echipamente IT	1-5 ani

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.18 Imobilizări necorporale (continuare)

Durata de viață si metoda de amortizare sunt revizuite periodic si, daca este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel încât sa existe o concordanta cu aștepțările privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Derecunoaștere

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la cedare sau când nu se mai aștepată niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice câștig sau pierdere care rezulta din derecunoasterea unui activ (calculat(a) ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare si valoarea contabila a elementului) este inclusa in contul de profit si pierdere când activul este derecunoscut.

Depreciere

Valoarea contabilă a unui active este redusă imediat la valoarea sa recuperabilă dacă valoarea contabilă a activului ieste mai mare decât valoarea recuperabilă estimată. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta notă.

4.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizată a fi recuperată sau plătită autorităților fiscale.

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

Impozit amânat

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

- datoria cu impozitul amânat provine din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare (continuare)

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

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

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

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

Beneficiile fiscale dobândite ca parte a unei combinări de întreprinderi, dar care nu îndeplinesc criteriile de recunoaștere separată la acea dată, sunt recunoscute ulterior dacă există informații noi despre modificările faptelor și circumstanțelor.

Ajustarea este fie tratată ca o reducere a fondului comercial (atâta timp cât nu depășește fondul comercial) dacă a fost efectuată în perioada de evaluare, fie este recunoscută în contul de profit și pierdere.

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

4.21 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 model de evaluare adecvat.
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 reprezintă 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 plăților, 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 unei 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 plățile 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.21 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)

Atunci când se modifică condițiile unei plăți cu decontare în acțiuni, cheltuiala minimă recunoscută este valoarea justă la data de acordare a plății nemodificate, cu condiția ca termenii inițiali de intrare în drepturi să fie îndeplniți. 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 plății este trecut pe cheltuieli imediat prin contul de profit și pierdere.

Cheltuielile administrative înregistrate în contul de profit și pierdere drept cheltuieli administrative sunt în valoare de 463.393 RON la 31 decembrie 2020 și 926.786 RON la 31 decembrie 2021.

4.22 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluează investiții 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 piața principală pentru activ sau datorie

sau

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

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

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

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

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

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

- Nivelul 1 - Prețurile de piață cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice

- Nivelul 2 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este observabil direct sau indirect

- Nivelul 3 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este neobservabil

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici si procese

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri variate. Managementul este conștient si monitorizează efectele acestor riscuri si 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 si riscul de preț al instrumentelor.

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

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

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

	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt si numerar si echivalente de numerar	
Descriere	**31 decembrie 2021**	**31 decembrie 2020**
Creanțe comerciale	65.099.039	33.509.766
Alte creanțe	83.059.458	38.938.572
Alte active financiare	9.408.917	-
Numerar și echivalente de numerar	508.347.161	170.971.646
Total	**665.914.575**	**243.419.984**

	Datorii financiare la cost amortizat	
Descriere	**31 decembrie 2021**	**31 decembrie 2020**
Datorii comerciale și de altă natură	123.568.138	94.754.577
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	432.162.310	384.367.927
Datorii de leasing	3.929.334	1.208.149
Total	**559.659.782**	**480.330.653**

Conducerea are responsabilitatea generala pentru determinarea obiectivelor, politicilor si proceselor de gestionare a riscurilor păstrând in același timp responsabilitatea finala pentru acestea.

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.1. Riscul de credit

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

Riscul de credit reprezintă riscul ca Grupul sa înregistreze o pierdere financiara ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartida la un instrument financiar, iar acest risc rezulta in principal din creanțele comerciale ale Grupului, numerarul si echivalentele de numerar, dar si depozite pe termen scurt.

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

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2021 și, respectiv, la 31 decembrie 2020, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

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

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 integrala a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acesteia, 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 emiterea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare.

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului nu sunt semnificative. 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. Numerarul și echivalentele de numerar ale Grupului sunt deținute la opt instituții financiare stabile în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Grupul nu va fi in măsură sa își îndeplinească obligațiile financiare in măsura in care acestea devin scadente. Abordarea grupului in gestionarea lichidității este de a asigura, in măsura in care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât in condiții normale cat si de criza, 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 evalueze 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 îi permite să respecte plățile angajate și scadente.

În 2021, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

Tabelul de mai jos prezinta scadentele contractuale ramase pentru datoriile financiare:

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	123.568.138	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	34.347.782	397.814.528	-
Datorii de leasing	1.282.387	2.646.947	-
Total	**159.198.307**	**400.461.475**	**-**

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 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**

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 in care Grupul anticipează ca fluxul de numerar va avea loc într-o perioada diferita.

La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	508.347.161	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	148.158.497	-	-
Alte active financiare	-	9.408.917	
Active contractuale	136.270.504	-	-
Total	**792.776.162**	**9.408.917**	**-**

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 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 2021, Grupul deține un număr de 94.089 de obligațiuni cu o rată a dobânzii de 7,6% pe an și cu scadență în 2026 într-un plasament privat. Investiția a fost înregistrată la data achiziției, la cost de achiziție. În scopul evaluării ulterioare, Grupul evaluează investiția în obligațiuni la cost. La 31 decembrie 2021, Grupul a evaluat dacă există vreun indiciu că investiția în obligațiuni ar putea fi depreciată. Nu au fost identificați indicatori de depreciere. Obligațiunile sunt publice și tranzacționabile la Bursa de Valori București, iar valoarea justă este mai mare decât valoarea contabilă.

5.2.3. Riscul de piață

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

(i) ***Riscul ratei dobânzii:*** riscul ca valoarea justa 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 justa 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 sa varieze datorita 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 a fost 5,25% la 31 decembrie 2020. Împrumutul a fost rambursat în întregime la sfârșitul trimestrului 1 al anului 2021. In ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda variabilă este determinată considerând indicatorul Euribor la 6 luni sau 3 luni, la care se adaugă marja de 2,00% - 4,00% pe an.

31 decembrie 2021	**Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung**	
Descriere	**Dobândă fixă**	**Dobândă variabilă**
Împrumuturi bancare	-	412.992.288
Împrumuturi de la entitățile afiliate	-	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari	2.267.577	-
Total	**2.267.577**	**412.992.288**

31 decembrie 2020	**Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung**	
Descriere	**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**

31 decembrie 2021	**Împrumuturi acordate**	
Descriere	**Dobândă fixă**	**Dobândă variabilă**
Împrumuturi acordate entităților afiliate	68.534.108	-
Împrumuturi acordate altor persoane	10.966.323	-
Total	**79.500.431**	**-**

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

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

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2021	+/-5%	-/+ 364.135
31 decembrie 2020	+/-5%	-/+ 378.625

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea justa 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 alta moneda decât moneda funcțională a Grupului. Moneda utilizata pe piață interna este leul romanesc. Moneda care expune Grupul la acest risc este, in 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).

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

31 decembrie 2021	EUR	USD	TOTAL in RON
Active monetare			
Numerar și echivalente de numerar	88.986.710	148.259	440.963.136
Alte creanțe	16.270.598	-	80.508.545
Datorii monetare			
Împrumuturi	(87.253.779)	-	(431.740.423)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.273.874)	-	(6.303.258)
Excedent/(Expunere) neta	**16.729.654**	**148.259**	**83.428.000**

31 decembrie 2020	EUR	USD	TOTAL in RON
Active monetare			
Numerar și echivalente de numerar	15.494.403	14.715	75.506.806
Alte creanțe	-	-	-
Datorii monetare			
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)**

Analiza de senzitivitate pentru riscul valutar
O apreciere cu 5% a leului romanesc fata de EUR la 31 decembrie 2021 ar fi crescut profitul Grupului cu 4.139.000 RON (2020: 11.821.399 RON), in vreme ce o depreciere cu 5% a leului fata de EUR tot la 31 decembrie 2021 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabila a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

Analiza de senzitivitate include numai elementele monetare exprimate in valuta si ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in mod special ratele de dobândă, rămân 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 considera ca a lua toate masurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea si creșterea activității Societății in circumstanțele actuale prin:

- pregătirea unei strategii de criză de lichiditate si de stabilire a unor masuri specifice, împreună cu suportul acționarilor, pentru a aborda potențiale crize de lichiditate;
- monitorizarea constanta a poziției sale de lichiditate;
- prognozarea pe termen scurt a poziției sale de lichiditate.

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanta acestor piețe, inclusiv piața financiara si bancara românească, si ridica o incertitudine crescuta cu privire la dezvoltarea economica viitoare. Determinarea respectării acordului de datorie si altor obligații contractuale, precum si evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Grupului de a-si continua activitatea pentru o perioada rezonabila de timp, aduc propriile lor provocări.

Debitorii Grupului ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul sau in capacitatea lor de a-si 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 sa nu mai fie valabile datorita unor schimbări interne si/sau externe. Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se refera la:

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

(iii) Riscul de titlu de proprietate

In Romania, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, in conformitate cu Codul Civil Roman, in cazul in care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, in anumite condiții, sa fie, de asemenea, anulate. Prin urmare, in teorie, aproape orice titlu imobiliar din Romania 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 in cazul Grupului in lumina antecedentelor.

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat si de mediul legislativ.
De asemenea, obținerea autorizațiilor de construcție precum si a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectata de instabilitatea politica precum si de eventualele modificări in structura organizatorica administrativă la nivelul administrațiilor locale in care Grupul intenționează sa dezvolte proiectele sale.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

(v) Riscul de impozitare

Sistemul fiscal din Romania este supus multor interpretări si modificări constante. In Romania termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani. Totuși, din cauza stării de urgență din 2020, perioada de prescripție pentru exercițiile financiare 2015-2019 s-a prelungit cu 9 luni, iar pentru exercițiile financiare care încep din 2016 perioada de prescripție de 5 ani începe la 1 iulie a exercițiului financiar următor.

Legislația şi cadrul fiscal din Romania si implementarea acestora in practica suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate in multe tari, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci si asupra altor aspecte legislative sau de reglementare in care agenția în cauza ar putea fi interesata.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării si corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioada de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) si, in consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2015 pana in 2020 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

In conformitate cu legislația fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la baza conceptul de preț de piață aferent respectivei tranzacții. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel încât sa reflecte preturile care ar fi fost stabilite intre entități intre care nu exista o relație de afiliere si care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață".

Este probabil ca verificări ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „condițiilor normale de piață" si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata. In caz de control organele fiscale pot solicita (sau nu) întocmirea dosarului preturilor de transfer si pentru contribuabilii care nu se regăsesc in categoria celor mari, însă realezează tranzacții cu părți afiliate, pentru a stabili daca 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-si continua activitatea pentru a oferi profit asociaților si beneficii pentru alte părți interesate si sa mențină o structura optima de capital in vederea reducerii costului de capital.

Conducerea Grupul revizuiește structura capitalului și ia în considerare costul capitalului și riscurile asociate fiecărei clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de -4% la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii. Societatea se află în poziție de activ net la 31 decembrie 2021, astfel că a înregistrat un indicator de îndatorare negativ.

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 datoriile.

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatura si instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier si alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2020	**15.193.435**	**241.223**	**456.927**	**1.774.228**	**1.544.816**	**19.210.629**
Intrări	257.125	115.239	102.874		278.755	753.993
Ieșiri	(16.821)	(77.854)	(13.511)	(331.057)	(109.392)	(548.635)
La 31 decembrie 2020	**15.433.739**	**278.608**	**546.290**	**1.443.171**	**1.714.179**	**19.415.987**
Intrări	389.839	503.590	276.120	152.824	1.738.995	3.061.368
Ieșiri	(32.119)	(23.566)	(12.833)	(420.278)	(287.251)	(776.047)
La 31 decembrie 2021	**15.791.459**	**758.632**	**809.577**	**1.175.717**	**3.165.923**	**21.701.308**
Amortizări si deprecieri						
La 1 ianuarie 2020	**1.032.740**	**29.826**	**338.069**	**552.125**	**207.921**	**2.160.681**
Intrări	615.775	75.403	125.236	402.376	224.351	1.443.141
Ieșiri	(4.731)	(29.766)	(13.511)	(200.014)	(16.955)	(264.977)
La 31 decembrie 2020	**1.643.784**	**75.463**	**449.794**	**754.487**	**415.317**	**3.338.845**
Amortizare aferentă anului	670.535	369.207	217.957	257.410	278.195	1.793.304
ieșiri	(4.889)	(19.354)	(12.833)	(326.042)	(107.733)	(470.851)
La 31 decembrie 2021	**2.309.430**	**425.316**	**654.918**	**685.855**	**585.779**	**4.661.298**
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2020	**13.789.955**	**203.145**	**96.496**	**688.684**	**1.298.862**	**16.077.142**
La 31 decembrie 2021	**13.482.029**	**333.316**	**154.659**	**489.862**	**2.580.144**	**17.040.010**

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 2021, valoarea recuperabilă a terenului și clădirii One North Gate în valoare de 12.787.589 RON (2020: 12.584.201 RON), pe baza valorii juste minus costurile de cedare, indică faptul că nu există nicio depreciere a valorii înregistrate. Mai mult, nu s-au identificat indicatori de depreciere pentru restul imobilizărilor corporale aflate în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2020	**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**
Intrări	-	130.006	562.832	692.838
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2021	**19.256.076**	**335.502**	**1.204.850**	**20.796.428**
Amortizări si deprecieri				
La 1 ianuarie 2020	**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**
Amortizare	-	77.744	182.193	259.937
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2021	**-**	**193.706**	**749.038**	**942.744**
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2020	**19.256.076**	**89.534**	**75.173**	**19.420.783**
La 31 decembrie 2021	**19.256.076**	**141.796**	**455.812**	**19.853.684**

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 alte imobilizări necorporale includ, in principal, costurile licențelor si al programelor informatice.

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

La 31 decembrie 2021 și 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 financiar 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 2021 și 31 decembrie 2020, în urma analizei de depreciere 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 depreciere.

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 (IPC):

- 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.; -
- 4 apartamente și 6 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp situat în Calea Floreasca, Nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- imobil situat în jud. Buzău achiziționat în septembrie, deținut de filiala Carphatian Estate SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție, care au fost transferate la categoria de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construcție pentru schimbarea destinației din clădire de birouri în imobil de locuințe;
- teren în suprafață de 12.081 mp situat în str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 8,847 mp situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 37,796 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 care au fost transferate la categoria de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării autorizației de construcție pentru imobil de locuințe;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

- 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.;
- imobil achiziționat de filiala One Proiect 3 SRL situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2021 și 2020 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	**144.581.151**	**145.509.235**
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	8.144.441	522.561
Achiziții	12.442.650	-
Transfer de la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	331.527.462	-
Ieșiri	(9.287.515)	(5.537.848)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	44.364.366	3.739.093
Stimulente de leasing	17.625.851	348.110
La 31 decembrie	**549.398.406**	**144.581.151**

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	**720.733.992**	**503.555.477**
Costuri de dezvoltare	190.927.581	157.093.336
Dobânda capitalizată	491.773	625.364
Transfer (la)/din categoria stocuri	(234.275.661)	
Transfer la investiții imobiliare finalizate	(331.527.462)	-
Stimulente de leasing	5.188.996	1.110.710
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	298.636.043	58.349.105
La 31 decembrie	**650.175.262**	**720.733.992**

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	**145.100.833**	**141.791.167**
Costuri de dezvoltare	11.079.774	3.955.274
Achiziții	37.523.145	37.144.686
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(71.955.566)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	56.187.770	34.165.272
La 31 decembrie	**249.891.522**	**145.100.833**
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	**1.449.465.190**	**1.010.415.976**

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

Soldul investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2021 este detaliat mai jos:

Dezvoltator	Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2021
One United Tower	IPC	Birouri	DCF	396.115.356
One Long Term Value	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață	19.781.595
One North Gate	IPC	Birouri	DCF	126.352.983
One Carphatian Lodge-Magura	IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață	7.148.471
One Cotroceni Park Office	IPUC	Birouri	DCF	454.265.348
One Cotroceni Park Office Faza 2	IPUC	Birouri	Abordarea valorii reziduale	195.909.915
One Lake District	IPFD	Imobil rezidențial	Abordarea bazată pe piață	168.730.400
One Proiect 3	IPFD	Construcție clasificată drept monument istoric și terenul aferent	Abordarea bazată pe venituri și pe piață	33.571.875
One Floreasca Towers	IPFD	Imobil rezidențial	Abordarea bazată pe piață	47.589.247
Total				**1.449.465.190**

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2021 de Colliers Romania și la 31 decembrie 2020 de Cushman & Wakefield, evaluatori externi, independenți, 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 2021 și 31 decembrie 2020. Această evaluare este considerată adecvată, 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 tehnicile de evaluare folosite pentru stabilirea valorii juste a investițiilor imobiliare încadrate în Nivelul 3 al valorii juste.

31 decembrie 2021

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.	• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (293 EUR /mp până la 4.220 EUR /mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-15% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 (4.885 EUR/mp până la 6.945 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-20% pentru prețul cerut, reducere 0% pentru locație, acces și poziție)	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
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. Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea	• Randament de ieșire: 6,25% - 7,75% • Rata de actualizare: 7,50% - 9,25% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 10,08 - 18,26 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 15-40 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 2% – 10% • Cheltuielile de capital NOI: 1,5% - 2%	Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă: • 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)

chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, 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 periodice, 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.	• Costuri aferente construcției (birouri): 800 – 1200 EUR/mp • Chirie care poate fi obținută pentru spațiul comercial: 25 EUR/mp/lună • Chirie care poate fi obținută pentru spațiul de birouri: 14,25 – 15 EUR/mp/lună • Chirie pentru parcarea subterană/de la suprafață (birouri): 100 EUR/loc de parcare	
Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție. Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.	- Rata de capitalizare: 6.00% - Costuri de dezvoltare: 2% - Pierdere din neocupare și încasări: 2% - Preț mediu de închiriere pentru persoane fizice: 50 EUR/mp/lună	

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

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 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.	• 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)	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
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. 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 nerecuperabile, 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 periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.	• 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: • 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)

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.	• 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 • Chirie 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%

Analiza de senzitivitate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020

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 2021 și 31 decembrie 2020:

		Efectul asupra valorii juste		
2021	**Senzitivitate aplicată**	**Investiții imobiliare finalizate**	**Investiții imobiliare în curs de dezvoltare**	**Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară**
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(17.590.327)	(15.833.920)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(10.224.645)	(9.647.152)	n/a

		Efectul asupra valorii juste		
2020	**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

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

		Efectul asupra valorii juste		
2021	**Senzitivitate aplicată**	**Investiții imobiliare finalizate**	**Investiții imobiliare în curs de dezvoltare**	**Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară**
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(193.817)	(1.959.099)	(2.375.525)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

2020	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		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)

NOTA 9. STOCURI

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale care sunt vândute în cursul activității normale. In funcție de data estimata a finalizării si vânzării fiecărui proiect imobiliar având in vedere ciclul operațional al Grupului (o perioadă de aproximativ trei ani), stocurile au fost clasificate după cum urmează:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	60.216.695	52.067.436
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	-	48.694
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	105.692.534	10.459.270
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	45.598.156	58.824.703
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	23.737.633	36.271.271
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	17.041.339	13.457.443
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	2.793.126	3.303.496
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	10.948.885	11.277.012
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers SRL)	Neo Herastrau Park	4.817.770	5.519.261
One Modrogran	One Modrogan	29.865.921	57.635.787
Neo Mamaia - faza 2		7.151.736	7.401.254
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	35.007.147	-
Alte stocuri		1.106.685	1.082.530
Total		**343.977.627**	**257.348.157**

Prezentăm mai jos un sumar al mișcărilor în stocuri:

	2020	2019
La 1 ianuarie	**257.348.157**	**173.210.870**
Costuri de dezvoltare efectuate	304.496.893	302.422.623
Transfer la investiții imobiliare	(559.553)	(5.954.767)
Transfer de la investiții imobiliare	234.275.661	71.955.566
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(451.583.531)	(284.286.135)
La 31 decembrie	**343.977.627**	**257.348.157**

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

	2021	2020
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(47.625.788)	(5.127.160)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(403.957.743)	(279.158.975)
Total	**(451.583.531)**	**(284.286.135)**

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	35.921.773	11.538.794
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	57.344.675	39.351.232
Total	**93.266.448**	**50.890.026**

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 clienții si conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale - clienți	65.072.007	33.513.129
Provizioane pentru clienți	(220.608)	(53.239)
Clienți – facturi de întocmit	247.640	49.876
Active contractuale	136.270.504	71.134.196
Total creanțe comerciale	**201.369.543**	**104.643.962**
TVA de recuperat	44.446.223	29.807.365
Debitori diverși	2.542.296	1.451.059
Împrumuturi acordate entităților afiliate	11.453.361	9.501.359
Împrumuturi acordate altor entități	68.811.377	225.000
Dividende interimare plătite în avans	-	23.865.864
Creanțe cu impozitul pe venit	935.348	2.035.093
Dobânzi de încasat	-	85.121
Alte creanțe	459.032	3.810.169
Provizioane pentru alte creanțe	(206.608)	-
Total alte creanțe	**128.441.029**	**70.781.030**
Total	**329.810.572**	**175.424.992**

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.
Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	-	45,841
One Modrogan SRL	One Modrogan	17.968.612	-
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	36.770.981	9.422.031
One Peninsula SRL	One Peninsula	-	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	27.696.205	47.975.972
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	18.634.073	-
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	2.034.029	-
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	10.176.583	6.269.417
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	22.990.020	7.420.935
Total		**136.270.504**	**71.134.196**

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

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

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare.

Creanțele comerciale și activele contractuale sunt anulate atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii că nu există nicio așteptare 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 creanțele comerciale la 31 decembrie 2021 a fost stabilit după cum urmează:

31 decembrie 2021					
RON	**Pe termen scurt**	**< 90 zile**	**91 - 365 zile**	**> 365 zile**	**Total**
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	12.232.903	24.370.496	23.250.954	5.217.654	**65.072.007**
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	116.255	104.353	**220.608**

31 decembrie 2020					
RON	**Pe termen scurt**	**< 90 zile**	**91 - 365 zile**	**> 365 zile**	**Total**
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	25.229.088	2.116.902	4.711.295	1.455.844	**33.513.129**
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	24.122	29.117	**53.239**

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile la 31 decembrie 2021 și 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 creanță. 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 creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 220.608 RON (31 decembrie 2020: 53.239 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

În 16 noiembrie 2021, Societatea a acordat un împrumut în valoare totală de 13,5 mil. EUR către Bo Retail Invest SRL pentru a achiziționa indirect un pachet de acțiuni în Bucur Obor, societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București. Tranzacția a făcut obiectul avizului Consiliului Concurenței, pe care l-a obținut în 4 februarie 2022. În 8 februarie 2022, One United Properties a încheiat tranzacția de achiziție de către Societate a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și a controlului indirect asupra Bucur Obor, unde BO Retail Invest S.R.L. a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor. Soldul final al împrumutului la 31 decembrie 2021 este de 66,8 mil. RON iar dobânda aferentă este de 262.221 RON.

Împrumuturile acordate entităților afiliate includ în principal împrumuturile acordate One Herastrau Office Properties SA cu o perioadă maximă de rambursare de 5 ani, în funcție de disponibilitatea fluxurilor de numerar ale debitorului. Dobânda la împrumut este de 3,25%. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2021 este de 10,97 mil. RON iar dobânda aferentă este de 106.867 RON.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Depozite bancare – EUR	235.613.850	44.743.006
Depozite bancare – RON	51.138.976	88.100.448
Conturi la bănci – EUR	204.701.288	30.705.439
Conturi la bănci – USD	647.998	58.361
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	16.061.810	7.193.063
Casă – RON	183.239	171.329
Total	**508.347.161**	**170.971.646**

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezinta astfel:

Descriere	31 decembrie 2021	Scadență	31 decembrie 2020	Scadență
Depozite bancare Euro	235.613.850	2022	44.743.006	2021
Depozite bancare Ron	51.138.976	2022	88.100.448	2021
Total	**286.752.826**		**132.843.454**	

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 grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

Expunerea Grupului la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

Societatea mama One United Properties S.A. si 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., Neo Timpuri Noi S.R.L., One Modrogan SRL, One Cotroceni Park Office SA, One Cotroceni Park Office Faza 2, One Lake District SRL, One Floreasca Towers SRL și One Proiect 6 SRL – sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2021, iar celelalte filiale, fiind micro-entități plătitoare impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice. Cotele de impozitare pentru 2021 și 2020 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% - 3% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2021 si 2020 este determinat la o rata statutara de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile si cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă sa fie in vigoare in momentul in care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(2.023.447)	(1.964.019)
Datorii privind impozitul amânat	(179.974.080)	(100.904.737)
Total creanțe /(datorii)	**(181.997.527)**	**(102.868.756)**

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	15.662.309	4.559.177
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	79.069.343	25.163.141
Total cheltuieli / (venituri)	**94.731.652**	**29.722.318**

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

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

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Rezultat brut	**604.418.805**	**206.658.661**
la o rată de 16%	**96.707.009**	**33.065.386**
Efectul elementelor nedeductibile	5.452.133	9.936.108
Efectul pierderilor fiscale	(2.468.218)	(9.727.563)
Rezerva legală	(377.487)	(771.191)
Alte efecte fiscale	(1.347.237)	100.989
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(3.234.548)	(2.881.411)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	**94.731.652**	**29.722.318**

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	2021	2020
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(54.692.419)	(33.683.701)	21.008.718	23.519.810
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(122.374.775)	(72.455.846)	49.918.929	6.878.141
Stocuri	(21.388.653)	(7.410.930)	13.977.723	7.410.930
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	(5.746)	-	5.746
Pierderi fiscale	12.195.781	9.727.563	(2.468.218)	(9.727.563)
Sponsorizări	6.115.959	2.881.411	(3.234.548)	(2.881.411)
Contracte de leasing	(21.747)	1.188	22.935	(1.188)
Imobilizări corporale	67.764	41.324	(26.440)	(41.324)
Cheltuieli în avans	129.756	-	(129.756)	
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			**79.069.343**	**25.163.141**
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	**(179.974.080)**	**(100.904.737)**		

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2021 capitalul social al Grupului este de 514.828.058,8 RON (31 decembrie 2020: 259.824.598 RON) divizat în 2.574.140.294 de acțiuni (31 decembrie 2020: 997.752 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2020: 260,41 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020		
Nume acționar	**Număr acțiuni**	**Valoare nominala [RON]**	**Procent deținut [%]**	**Număr acțiuni**	**Valoare nominala [RON]**	**Procent deținut [%]**
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	376.182	97.961.555	37.7030%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	376.182	97.961.555	37.7030%
Alți acționari	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%	245.388	63.901.488	24.5940%
Total	**2.574.140.294**	**514.828.059**	**100.00%**	**997.752**	**259.824.598**	**100.00%**

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).

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, in sumă de 189.573 RON. De asemenea, a aprobat modificarea valorii nominale a unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON. Numărul total de acțiuni al Societății, ca urmare a acestei actualizări este de 1.300.070.856 de acțiuni.

La data de 16 iulie 2021, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea capitalului social al Societății pana la suma de 286.015.588 RON prin emiterea unui număr de 130.007.085 acțiuni ordinare noi, nominale, dematerializate la o valoare nominala de 0,2 RON/acțiune. Majorarea capitalului social a avut loc în contextul listării Societății pe piața reglementată operată de Bursa de Valori București, aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 55/19 aprilie 2021.

A fost recunoscută ca primă de emisiune suma de 233.111.060 RON reprezentând diferența dintre valoarea totală a prețului de subscriere plătit pentru toate acțiunile noi și valoarea nominală totală a tuturor acțiunilor noi subscrise în cadrul majorării de capital social.

La data de 6 decembrie 2021, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea capitalului social al Societății cu o sumă de până la 228.812.471 RON prin emiterea unui număr de 1.144.062.353 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune prin încorporarea a aproximativ 80% din primele de acțiuni rezultate în urma ofertei publice derulate în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 11.437.359 RON la 31 decembrie 2021 (9.070.575 RON la 31 decembrie 2020) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat in 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 ca va utiliza rezerva legala astfel încât să devina impozabilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, in care rezerva constituita 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 legala realizata, in limita a 20% din capitalul social, se preia in cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar 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, care au fost revândute în trimestrul I 2021 la un preț total de 36.035.214 RON, echivalentul a 7.371.267 EUR.

(iv) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației 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. Conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 20/30 decembrie 2021 și în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 55/19 aprilie 2021, Societatea a aprobat „divizarea” acțiunilor, prin diminuarea nominală a valorii unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, iar în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 56/26 mai 2021, s-a confirmat că „divizarea” acțiunilor se aplică oricăror opțiuni pe acțiuni acordate anterior operațiunii de „divizare”. Prin urmare, a fost aprobată modificarea contractului pentru a reflecta „divizarea”, precum și pentru a prelungi termenul de exercitare a opțiunilor pe acțiuni acordate beneficiarului. 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 2021 si 31 decembrie 2020 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Împrumuturi garantate			
Obligațiuni emise într-un an	EUR	-	82.779.800
Dobânzi aferente obligațiunilor emise într-un an	EUR	-	200.546
Credite bancare scadente într-un an	EUR	34.225.549	52.260.413
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	378.766.739	65.220.111
Împrumuturi negarantate	EUR		
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	103.812	14.977.322
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	7.228.487	70.107.873
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	USD	-	1.844.190
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	(16.784)	20.726.216
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	243.720	49.968.932
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.205	18.376.029
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
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	11.380.630	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	194.952	5.439.708
Total		**432.162.310**	**384.367.927**
din care:			
Termen lung		**397.814.528**	**190.736.624**
Termen scurt		**34.347.782**	**193.631.303**

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

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. Rata dobânzii anuale a împrumutului din obligațiuni este de 5,25% pe an. 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% la 4%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2021 și 2020.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele de dezvoltare imobiliară (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe 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 înainte de emisiunea de acțiuni noi în One North Gate SA.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

La 19 ianuarie 2021 filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 31 decembrie 2021, filiala a tras suma de 43,6 mil. EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari precum: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea creditului, gradul de acoperire prospectivă a serviciului datoriei, gradul de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre valoarea creditului și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferent facilității de credit la 31 decembrie 2021.

În cursul lunii februarie 2021, filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționarii minoritari (34.744.661 RON) și entitățile afiliate (17.920.339 RON) care erau in sold la 31 decembrie 2020 și a plătit dobânzi in 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), creanțe (3.848.360 RON) și active contractuale (47.975.972 RON) au fost ridicate.

În martie 2021, filiala One Verdi Park SRL a obținut reautorizația pentru schimbarea destinației din construcție mixtă cu spații de birouri în construcție rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la un contract de credit existent pentru a reflecta schimbarea de destinație a imobilului. Durata facilității de credit s-a redus de la 144 la 28 de luni.

Până în mai 2021, filiala One Herastrau Towers SRL a rambursat în întregime soldul rămas al creditului bancar în valoare de 21.659.072 RON.

Filiala One Cotroceni Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au convertit în capital social împrumuturile primite de la acționarii minoritari în valoare totală de 120.088.240 EUR.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comerciala Romana SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.
Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor si construcțiilor in curs, precum si creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare si împrumut acționar, conturi bancare si 100% din capitalul social al debitorilor.
Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 decembrie 2021 este de 19.297.590 RON. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor si construcțiilor in curs, precum si creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7,47 mil. RON)

În septembrie 2021, filiala Neo Timpuri Noi SRL a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 31 decembrie 2021 este de 8.480.498 RON. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor si construcțiilor in curs, precum si creanțe de la clienți și polițe de asigurare și conturi bancare

Reconcilierea modificărilor în datoriile 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 garanțiile 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 2021	**499.527**	**459.460**	**262.180**	**1.221.167**
Intrări	-	3.566.471	-	**3.566.471**
Costuri de amortizare	(468.604)	(599.069)	(214.513)	**(1.282.186)**
La 31 decembrie 2021	**30.923**	**3.426.862**	**47.667**	**3.505.452**

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

	2021	2020
La 1 ianuarie	**1.208.149**	**998.598**
Intrări	3.566.471	1.061.009
Dobânda acumulată	82.799	40.906
Plăți	(939.449)	(913.957)
Diferențe valutare	11.364	21.593
La 31 decembrie	**3.929.334**	**1.208.149**

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

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

	2021	2020
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(662.680)	(191.390)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(79.669)	(21.807)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(11.364)	(21.594)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(10.031)	(21.577)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(62.607)	(43.776)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	**(826.351)**	**(300.144)**

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, Grupul deține participații într-un număr de entități asociate nesemnificative luate separat, care sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	% participație		Valoarea contabilă	
		31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-20
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	1.937.759	535.840
CTT & ONT AG	Elveția	49.90%	49.9%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	20%	20%	269.621	143.793
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	81.622	81.551
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	30%	-	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	20%	-	-
Asociația ASAR	România	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență				**2.967.158**	**1.439.340**

	2021	2020
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	1.527.818	733.803
Total rezultat global	**1.527.818**	**733.803**

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Furnizori	58.659.711	37.714.480
Furnizori facturi nesosite	16.565.766	17.621.651
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	41.852.148	22.953.965
Refacturări către acționari	-	-
Dividende	679.899	16.701
Alte impozite și taxe	16.789	1.489.045
Alți creditori	5.810.614	16.412.996
Dobânda datorată	-	34.784
Total datorii comerciale și alte datorii	**123.584.927**	**96.243.622**

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani. Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinata și/sau anticipată sa 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 CLIENȚI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	29.711.635	29.263.190
One Modrogan SRL	One Modrogan	-	1.333.568
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	79.393	79.025
One Peninsula SRL	One Peninsula	61.126.149	74.129.060
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	-	42.037
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	-	27.260.311
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	158.125.865	105.733.111
One Lake District SRL	One District Properties	115.360.327	31.702.025
One Proiect 3	One Proiect 3	9.896.600	-
One Proiect 6	One Proiect 6	16.841.955	-
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	-	12.972.613
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	7.251.338	7.352.187
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	876	266.119
Neo Herăstrău Park SRL	Neo Herăstrău Park	7.869.428	3.721.956
Total		**406.263.566**	**293.855.202**

Descriere	2021	2020
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	234.453.049	127.156.877
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	171.810.517	166.698.325
Total	**406.263.566**	**293.855.202**

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE ȘI VENITURI DIN CHIRII

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	2021	2020
		-
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	*79.925.036*	-
Vânzări – Neo Mamaia	*9.604.778*	-
Vânzări - One Charles de Gaulle	-	*5.791.902*
Vânzări – One Herastrau Plaza		*1.044.271*
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:	-	-
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	50.309.898	81.476.817
Venituri contractuale - One Peninsula	115.142.190	24.986.806
Venituri contractuale - One Verdi Park	138.467.976	16.048.216
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	-	189.410.355
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	57.748.530	12.587.810
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	27.312.857	38.840.099
Venituri contractuale - Neo Mamaia	-	44.384.164
Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park	1.905.122	1.346.479
Venituri contractuale - One Modrogan	94.972.128	19.119.721
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	127.828.308	-
Venituri contractuale - Neo Mamaia - faza 2	100.849	2.467.084
Total venituri din contractele cu clienții	**703.317.672**	**437.503.724**

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2021	2020
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	*37.282.377*	-
Cost de vânzare – Neo Mamaia	*10.343.412*	-
Cost de vânzare - One Charles de Gaulle	-	*4.323.229*
Cost de vânzare – One Herastrau Plaza	-	*803.931*
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Herastrau Towers	*25.362.963*	*50.168.031*
Cost contractual - One Peninsula	*60.521.152*	*21.068.578*
Cost contractual - One Verdi Park	*86.256.068*	*10.679.592*
Cost contractual - One Mircea Eliade Properties	*0*	*103.861.747*
Cost contractual - Neo Floreasca Lake	*29.827.081*	*8.048.099*
Cost contractual -- Neo Timpuri Noi	*20.326.240*	*26.581.051*
Cost contractual - Neo Mamaia	*0*	*38.077.182*
Cost contractual - Neo Herastrau Park	*1.551.932*	*1.587.472*
Cost contractual – One Modrogan	*55.517.629*	*16.620.139*
Cost contractual – One Cotroceni Park	*124.345.159*	-
Cost contractual - Neo Mama - faza 2	*249.518*	*2.467.084*
Total costuri cu vânzarea	**451.583.531**	**284.286.135**

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

La 31 decembrie 2021, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 817.205.020 RON (2020: 384.847.664 RON), din care se estimează că aproximativ 65% va fi recunoscută drept venit în 2022.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE ȘI VENITURI DIN CHIRII (continuare)

	2021	2020
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentelor de leasing)	7.587.766	1.429.912
Înregistrarea liniară a stimulentelor de leasing	(1.043.399)	(116.188)
Venituri din chirii	**6.544.367**	**1.313.724**

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

	2021	2020
Valoarea brută a stimulentelor de leasing neamortizate integral	25.026.596	1.575.010
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(1.159.587)	(116.188)
Valoarea netă a stimulentelor de leasing neamortizate integral	**23.867.009**	**1.458.822**

Valoarea netă a stimulentelor de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare" la 31 decembrie 2021 și 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 piață predominante. Unele contracte de leasing conțin opțiuni de reziliere înainte de sfârșitul perioadei de leasing.

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

Descriere	**2021**	**2020**
Comisioane de intermediere vânzări	3.142.561	1.093.357
Total	**3.142.561**	**1.093.357**

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 2021 și 2020 se detaliază astfel:

Descriere	2021	2020
Comisioane bancare și asimilate	836.912	432.808
Comisioane, onorarii și consultantă juridică	4.130.770	3.194.990
Cheltuieli cu contractorii	582.391	2.156.620
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	1.980.735	1.153.185
Amortizarea mijloacelor fixe	1.561.000	1.386.070
Cheltuielile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere	-	1.902.945
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	-	244.328
Energia și apă	-	186.918
Protocol, reclama si publicitate	6.377.195	3.621.261
Taxe și impozite	1.593.722	806.395
Servicii de contabilitate și audit	1.142.258	1.369.770
Servicii de evaluare	309.384	460.323
Consultanta intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	1.499.033	1.001.527
Alte servicii de consultanță	2.054.600	828.524
Servicii administrare	1.921.007	3.451.683
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	432.027	466.187
Salarii și contribuții asimilate	4.949.213	5.937.380
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	926.786	463.393
Cheltuieli poștale și telecomunicații	125.484	123.183
Transport și deplasări	966.708	186.215
Chirii diverse	104.458	164.504
Recrutare	64.722	96.035
Asigurări	166.389	127.159
Amortizarea dreptului de utilizare	662.680	191.390
Total	**32.387.474**	**29.952.793**

Onorariile Deloitte Audit pentru serviciile prestate in 2021 Societății și subsidiarelor din grup constau într-un onorariu de audit în suma de 164,3 mii EUR (audit statutar în suma de 68 mii EUR, servicii de audit în suma de 38,3 mii EUR și alte servicii în suma de 58 mii Eur).

NOTA 23. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2021 si 2020 se detaliază astfel:

Descriere	2021	2020
Donații acordate	6.653.601	2.736.795
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	194.505	647.015
Penalități contractuale	165.500	74.011
Energie și apă	877.444	-
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	977.450	-
Alte cheltuieli de exploatare	1.786.980	279.936
Total	**10.655.480**	**3.737.757**

NOTA 24. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2021 si 2020 se detaliază astfel:

Descriere	2021	2020
Venituri din dobânzi	2.356.646	1.029.602
Venituri din diferențe de curs valutar	9.757.858	2.768.272
Alte venituri financiare	24.585	-
Total venituri financiare	**12.139.089**	**3.797.874**
Cheltuieli cu dobânzile	9.639.353	8.602.102
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	12.263.990	6.596.700
Total cheltuieli financiare	**21.903.343**	**15.198.802**
Total rezultat financiar, net	**(9.764.254)**	**(11.400.928)**

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, entitățile afiliate ale Grupului cu care a încheiat tranzacții sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Acționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Acționar 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
Samoila Valentin-Cosmin PFA	Romania	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding Ver SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding OA SRL	Romania	Alte entități afiliate
Neo Downtown SRL	Romania	Alte entități afiliate
ACC Investments 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
CC Trust Group AG	Elveția	Entitate asociată
CCT & One Properties SA	Elveția	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Liviu Holding Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Dragan	Romania	Membru cheie din conducere
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Beneficii pe termen scurt angajați	552.179	593.593

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2021 și 2020, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	14.471
	Asociați	4.135.900	3.040.023
	Alte entități afiliate	11.171.879	11.061.376
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	12.266.422	14.764.439
	Alte entități afiliate	24.677.386	12.918.302
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.055
	Asociați	6.681.849	24.379.051
	Alte entități afiliate	4.042.747	1.242.836
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	35.064.786	50.979.993
	Alte entități afiliate	2.841.692	-
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	15.950.589	920.311
	Entități asociate	161.854.758	-

Natura tranzacției	Categoria entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2021	2020
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	27.702.217	3.003.737
	Alte entități afiliate	45.374.992	9.754.600
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	44.640
	Asociați	65.098.966	20.792.641
	Alte entități afiliate	8.719.948	6.532.461

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	**An**	**Cheltuieli cu dobânzile**	**Sume datorate entităților afiliate**
	2021	99.014	11.610.787
Societăți – alte entități afiliate	2020	503.636	23.823.603
	2021	-	-
Membri cheie din conducerea Grupului:	2020	-	2.458.920
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	**2021**	**99.014**	**11.610.787**
	2020	**503.636**	**26.282.523**

Împrumuturi acordate entităților afiliate		**Venituri din dobânzi**	**Sume acordate entităților afiliate**
	2021	177.124	11.453.361
Împrumuturi acordate entităților asociate	2020	50.909	9.501.076
	2021	-	-
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2020	22.170	284
	2021	-	-
Membrii cheie ai conducerii Grupului:	2020	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	**2021**	**177.124**	**11.453.361**
	2020	**73.079**	**9.501.360**

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, Grupul a încheiat 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 șantier, 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 deține interese minoritare, care sunt semnificative pentru Grup. Sumele prezentate pentru fiecare filială sunt înainte de eliminarea între companii.

Bilanț prescurtat	**One Cotroceni Park**		**One North Gate**		**One United Tower**	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Active circulante	220.132.921	43.276.907	4.138.035	5.060.242	22.538.497	5.433.552
Datorii pe termen scurt	286.783.207	108.479.901	3.168.518	3.234.045	18.607.852	174.736.510
Active circulante nete	**(66.650.286)**	**(65.202.994)**	**969.517**	**1.826.197**	**3.930.645**	**(169.302.958)**
Active imobilizate	86.874.959	323.280.609	138.063.486	135.930.555	392.077.656	316.435.258
Datorii pe termen lung	4.876.317	156.702.999	53.331.532	50.348.424	256.668.012	26.000.739
Active imobilizate nete	**81.998.642**	**166.577.610**	**84.731.954**	**85.582.131**	**135.409.644**	**290.434.519**
Active nete	**15.348.356**	**101.374.616**	**85.701.471**	**87.408.328**	**139.340.289**	**121.131.561**

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
Situația prescurtată a rezultatului global	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Venituri	-	9.148	2.962.315	2.726.095	8.889.353	-
Profit aferent perioadei	**(86.022.540)**	**50.318.143**	**(1.715.260)**	**(3.587.110)**	**18.599.616**	**(13.920.474)**
Total rezultat global	**(86.022.540)**	**50,318,143**	**(1.715.260)**	**(3.587.110)**	**18.599.616**	**(13.920.474)**
% interese minoritare	*20,00%*	*20,00%*	*37,60%*	*43,26%*	*29,76%*	*29,76%*
Profit alocat intereselor minoritare	**(17.204.508)**	**10.063.629**	**(644.852)**	**(1.519.500)**	**5.535.246**	**(4.142.733)**
Dividende plătite intereselor minoritare	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Numerar net din activități de exploatare	94.670.446	(7.242.087)	(2.043.495)	(4.206.735)	(33.735.204)	(2.176.702)
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(43.735)	(65.041.333)	(685.509)	(278.666)	(36.262.560)	(64.892.012)
Numerar net din activități de finanțare	21.598	105.435.280	2.332.226	2.294.214	85.133.646	67.942.562
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	**94.648.309**	**33.151.860**	**(396.778)**	**(2.191.187)**	**15.135.882**	**873.848**

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În 2021 și 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:

31 decembrie 2021	**One Verdi Park**	**One North Gate**	**One Herastrau Towers**	**Carphatian**	**One Cotroceni Park Office**	**One Cotroceni Park Office Faza 2**	**Altele**	**Total**
	modificare de 5% în interesele minoritare	***modificare de 2,86% în interesele minoritare***	***modificare de 2% în interesele minoritare***	***modificare de 33,28% în interesele minoritare***				
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	1.715.463	4.554.504	(148.448)	1.046.980			6.585	**7.175.084**
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(4.948.600)	(5.560.575)	(900)	631.898			99.101	**(9.779.076)**
Impact asupra rezultatului reportat	**(3.233.137)**	**(1.006.071)**	**(149.348)**	**1.678.878**			**105.686**	**(2.603.992)**
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)				**(4.976.784)**	**88.365.220**	**31.723.020**		**115.111.456**

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

31 decembrie 2020	**One Peninsula**	**Neo Floreasca Lake**	**One United Towers**	**One United Towers**	**One North Gate**	**Neo Properties Development**	**One Verdi Park**	**Altele**	**Total**
	modificare de 10% în interesele minoritare	***modificare de 10% în interesele minoritare***	***modificare de 30% în interesele minoritare***	***modificare de 0,25% în interesele minoritare***	***modificare de 15,39% în interesele minoritare***	***modificare de 12,35% în interesele minoritare***	***nicio modificare în interesele minoritare***		
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	39.329	(172.739)	(39.880.710)	307.465	(9.735.379)	2.130.876	-	(16.148)	**(47.327.306)**
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)	-	17.989	**36.154.763**
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**

NOTA 27. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

	1 ianuarie 2021	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprii	Alte mișcări	31 decembrie 2021
Obligațiuni	82.980.346	-	631.711		(83.702.405)	90.348	-	-	-
Împrumuturi bancare	117.480.524	356.091.563	8.768.842	491.773	(77.403.014)	4.684.917	-	2.877.683	412.992.288
Împrumuturi de la acționari	157.624.533	4.308.626	98.238	-	(38.636.684)	861.833	(114.843.220)	(1.854.090)	7.559.236
Împrumuturi de la entitățile afiliate	26.282.524	12.815.250	99.014	-	(19.916.214)	47.828	(5.245.019)	(2.472.595)	11.610.788
Datorii de leasing	1.208.149	3.566.471	81.234	1.565	(939.449)	11.364	-	-	3.929.334
Total datorii din activități de finanțare	**385.576.076**	**376.781.910**	**9.679.039**	**493.338**	**(220.597.766)**	**5.696.290**	**(120.088.239)**	**(1.449.002)**	**436.091.646**

	1 ianuarie 2020	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul 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	25.516.029	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**

NOTA 28. ANGAJAMENTE

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

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 decembrie 2021 (2020: 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 emiter ii 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 e ste obligat, prin legislația națională, să garanteze proiectarea construcției pe întreaga durată de viață a construcției. Grupul constituie provizioane pentru cea mai bună estimare a administratorilor cu privire la toate pretențiile legale cunoscute și l a toate acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde administratorii consideră, pe baza opiniilor consilieri lor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă 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 aprobate 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.

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea anumitor bonusuri către 2 membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties S.A., care se va materializa în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, nu se va plăti nicio sumă de către beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Aceste remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP") vor fi acordate în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.
În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de către societatea de holding. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobată ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.
În cursul anului 2021 și de la sfârșitul anului 2021, Grupul și beneficiarii au confirmat că nu au fost stabiliți toți term enii și condițiile pentru planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni descris mai sus, astfel încât în prezent nu a avut loc încă data acordării.

La 31 decembrie 2021, structura capitalului social al Societății s-a schimbat față de data de inițiere a planului de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin urmare algoritmul nu este aplicabil direct și va fi modificat conform noii structuri a Societății. Aprobarea de modificare va fi supusă aprobării AGA din 26 aprilie 2022.

NOTA 30. IERARHIA VALORII JUSTE

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

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoare justă sunt reprezentate de împrumuturi cu scadența contractuală sub un an, datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică 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 altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste.

NOTA 30. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	432.162.310	384.367.927	378.908.650	345.486.467
Avansuri de la clienți	406.263.567	293.855.202	381.888.811	275.054.242

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

31 decembrie 2021

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	378.908.650	-	378.908.650
Avansuri de la clienți	-	381.888.811	-	381.888.811

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

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2021 sau 2020.

Conducerea a evaluat că valorile juste ale numerarului și ale depozitelor pe termen scurt, ale creanțelor comerciale și de altă natură, ale datoriilor 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 creanțe. La 31 decembrie 2020, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite 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, birouri și investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare.

Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2021	**Rezidențial**	**Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară**	**Corporativ**	**Total**
RON				
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	703.317.672	-	-	703.317.672
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	11.821.887	-	11.821.887
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(451.583.531)	-	-	(451.583.531)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(5.277.520)	-	(5.277.520)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(4.850.822)	-	(4.850.822)
Venituri nete	**251.734.141**	**1.693.545**	**-**	**253.427.686**
Câștiguri din investiții imobiliare	23.905.756	375.282.423	-	399.188.179
Comisioane pentru intermediere imobile	(3.142.561)	-	-	(3.142.561)
Cheltuieli de administrație	(13.239.730)	(6.645.647)	(12.502.097)	(32.387.474)
Alte cheltuieli de exploatare	(8.406.989)	(676.292)	(1.572.199)	(10.655.480)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	536.526	-	536.526
Alte venituri din exploatare	3.771.410	26.958	1.889.997	5.688.365
Rezultat din activitatea de exploatare	**254.622.027**	**370.217.513**	**(12.184.299)**	**612.655.241**
Venituri financiare	3.993.049	1.911.540	6.234.500	12.139.089
Cheltuieli financiare	(4.431.007)	(16.042.096)	(1.430.240)	(21.903.343)
Cota-parte din profitul asociaților	-	-	1.527.818	1.527.818
Rezultat înainte de impozitare	**254.184.069**	**356.086.957**	**(5.852.221)**	**604.418.805**

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2020	**Rezidențial**	**Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară**	**Corporativ**	**Total**
RON				
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	-	(355.719)	-	(355.719)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(684.749)	-	(684.749)
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-parte din profitul asociaților	-	-	733.803	733.803
Rezultat înainte de impozitare	**139.041.207**	**83.514.190**	**(15.896.736)**	**206.658.661**

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2021 *RON*	**Rezidențial**	**Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară**	**Corporativ**	**Total**
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	1.698	1.568	594.342	597.608
Investiții imobiliare	-	1.449.465.190	-	1.449.465.190
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	2.967.158	2.967.158
Active aferente dreptului de utilizare	3.048.207	457.245	-	3.505.452
Imobilizări corporale	2.738.225	1.107.589	13.194.196	17.040.010
Total active imobilizate	**25.044.206**	**1.451.031.592**	**16.755.696**	**1.492.831.494**
Stocuri	343.439.523	-	538.104	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	60.958.349	25.040.780	7.267.319	93.266.448
Creanțe comerciale	195.777.677	4.377.652	1.214.214	201.369.543
Alte creanțe	2.846.770	25.292.932	100.301.327	128.441.029
Cheltuieli în avans	779.589	18.737.680	-	19.517.269
Alte active financiare	-	-	9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	257.181.313	123.684.667	127.481.181	508.347.161
Total active circulante	**860.983.221**	**197.133.711**	**246.211.062**	**1.304.327.994**
TOTAL ACTIVE	**886.027.426**	**1.648.165.304**	**262.966.758**	**2.797.159.488**
Împrumuturi pe termen lung	74.637.587	323.176.941	-	397.814.528
Provizioane	564.912	-	-	564.912
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	51.166.157	129.669.782	(861.859)	179.974.080
Total datorii pe termen lung	**129.015.603**	**452.846.723**	**(861.859)**	**581.000.467**
Beneficiile angajaților	77.392	83.077	393.372	553.841
Împrumuturi pe termen scurt	8.526.478	25.821.304	-	34.347.782
Datorii comerciale și alte datorii	69.521.266	50.383.601	3.680.060	123.584.927
Venituri în avans	263.449	882.406	-	1.145.855
Datorii de leasing	836.887	445.500	-	1.282.387
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.760.093	2.839	(739.485)	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	234.453.049	171.810.517	-	406.263.566
Total datorii curente	**316.438.614**	**249.429.244**	**3.333.947**	**569.201.805**
Total datorii	**445.454.217**	**702.275.967**	**2.472.088**	**1.150.202.272**

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2020 *RON*	**Rezidențial**	**Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară**	**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
Provizioane	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**

NOTA 32. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 509.687.153 RON (31 decembrie 2020: 176.936.343 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

Grupul nu are acțiuni diluate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020.

RON	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	509.687.153	176.936.343
Număr mediu ponderat în circulație	647.837.366	941.868
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0.79	188

NOTA 33. EVENIMENTE ULTERIOARE

În 11 ianuarie 2022, Societatea a publicat bugetul de venituri și cheltuieli pentru 2022, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație la 10 ianuarie 2022 și care trebuie aprobat de acționari în Adunarea Generală a Acționarilor care va avea loc în 26 aprilie 2022.

În trimestrul 1 2022, Societatea a început demersurile în vederea închirierii a 29 de apartamente și a locurilor de parcare aferente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL, prin urmare nu le mai prezintă ca apartamente disponibile în vederea vânzării, ci ca apartamente disponibile pentru închiriere.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de împrumut conține gajuri pe 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și pe conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

În februarie 2022, Societatea a înființat noi filiale, respectiv One Proiect 8 SRL, One Proiect 9 SRL, One Proiect 10 SRL și One United Italia SRL pentru a susține creșterea afacerii și a operațiunilor.

În 8 februarie 2022, Societatea a achiziționat direct 100% din acțiunile BO Retail Invest SRL, o filială care a achiziționat anterior o participație majoritară de 54,4351% în Bucur Obor, societate listată în sistemul multilateral de tranzacționare al Bursei de Valori București sub simbolul BUCU. Tranzacția a făcut obiectul avizului Consiliului Concurenței, pe care Societatea l-a obținut în 4 februarie 2022.

În februarie 2022, Societatea a achiziționat de la acționarul minoritar dl Octavian Avramoiu, următoarele participații în filiale: 14,41% în Neo Floreasca Lake, 12,67% în Neo Timpuri Noi, 12,67% în Neo Mamaia și 13,00% în Neo Herăstrau Park.

La data de 21 martie 2022 Societatea, prin filiala sa One Mircea Eliade Properties SRL a semnat un contract de pre-vânzare pentru achiziționarea a 10.880 mp de teren și construcție ridicată pe acesta, situat în București, Calea Floreasca 159-165, adiacent dezvoltării existente One Floreasca City. Filiala a plătit pentru garantarea tranzacției un avans de 11,5% din prețul total, restul sumei urmând să fie plătită cel târziu la 15 decembrie 2023.