



## **ONE UNITED PROPERTIES SA**

**Situații financiare individuale 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	1-5
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	7
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	8-9
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	10
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	11-58

**ONE UNITED PROPERTIES SA**
**SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE**
**LA 31 DECEMBRIE 2021**
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situații financiare individuale	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
<b>ACTIVE</b>				
<b>Active imobilizate</b>				
Imobilizări necorporale	8	567.455	91.377	148.811
Investiții în filiale și entități asociate	9	90.497.644	55.545.123	24.853.446
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	10	338.295.046	246.315.351	201.940.386
Active aferente dreptului de utilizare	11	3.393.204	4.536.566	5.679.928
Active cu impozitul amânat	14	59.389	64.480	6.993
Imobilizări corporale	7	1.293.679	1.489.634	1.424.157
Alte imobilizări		962.591	908.972	185.166
<b>Total active imobilizate</b>		<b>435.069.008</b>	<b>308.951.503</b>	<b>234.238.887</b>
<b>Active circulante</b>				
Creanțe comerciale	12	102.053.110	61.102.515	33.551.093
Alte creanțe	12	28.753.389	53.620.999	57.044.805
Cheltuieli în avans		143.815	158.411	11.589
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	10	24.724.694	-	-
Numerar și echivalente de numerar	13	121.682.382	55.816.083	28.037.763
<b>Total active circulante</b>		<b>277.357.390</b>	<b>170.698.008</b>	<b>118.645.250</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>712.426.398</b>	<b>479.649.511</b>	<b>352.884.137</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>				
<b>Capitaluri proprii</b>				
Capital social	15	514.828.059	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	15	4.307.781	9.192	5.658
Acțiuni proprii	15	-	26.765.560	-
Alte rezerve de capital	15	1.390.179	463.393	-
Rezerve legale	15	11.437.359	9.009.562	4.189.617
Rezultat reportat		50.071.138	90.543.697	43.679.925
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>582.034.516</b>	<b>333.084.882</b>	<b>194.840.103</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>				
Împrumuturi	16	27.921.952	-	95.819.727
Datorii din contractele de leasing	17	2.464.740	3.704.514	4.848.165
Provizioane		-	84.255	65.115
Alte datorii pe termen lung		107.468	69.015	52.122
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>30.494.160</b>	<b>3.857.784</b>	<b>100.785.129</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>				
Împrumuturi	16	-	82.980.346	-
Datorii din contractele de leasing	17	1.299.647	1.235.049	875.472
Datorii comerciale și alte datorii	18	1.880.800	915.955	3.122.185
Alte datorii	18	96.575.919	57.504.434	53.261.248
Venituri în avans		141.356	71.061	-
<b>Total datorii pe termen scurt</b>		<b>99.897.722</b>	<b>142.706.845</b>	<b>57.258.905</b>
<b>Total datorii</b>		<b>130.391.882</b>	<b>146.564.629</b>	<b>158.044.034</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>712.426.398</b>	<b>479.649.511</b>	<b>352.884.137</b>

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

**Victor Capitanu**  
Administrator

**Valentin-Cosmin Samoila**  
Director Financiar

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL  
LA 31 DECEMBRIE 2021*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situații financiare individuale	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Venituri din servicii prestate	19	44.837.975	31.975.434
Venituri din chirii, servicii și similare	19	630.559	565.537
Alte venituri	19	784.769	533.597
<b>Total venituri din exploatare</b>		<b>46.253.303</b>	<b>33.074.568</b>
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	20	(1.628.096)	(1.522.151)
Cheltuieli generale de administrație	20	(3.645.630)	(3.301.303)
Alte cheltuieli de exploatare	20	(7.814.774)	(4.278.706)
Ajustări de provizioane	20	84.255	(19.140)
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>		<b>(13.004.245)</b>	<b>(9.121.300)</b>
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>33.249.058</b>	<b>23.953.268</b>
<b>Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate</b>		<b>-</b>	<b>48.022.408</b>
Venituri din dividende	21	1.881.012	20.567.563
Venituri din dobânzi	21	7.436.521	10.240.258
Alte venituri financiare	21	6.780.725	-
<b>Total venituri financiare</b>		<b>16.098.258</b>	<b>30.807.821</b>
Cheltuieli cu dobânzile	22	(786.291)	(5.272.556)
Alte cheltuieli financiare	22	-	(1.471.338)
<b>Total cheltuieli financiare</b>		<b>(786.291)</b>	<b>(6.743.894)</b>
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>15.311.967</b>	<b>24.063.927</b>
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>48.561.025</b>	<b>96.039.603</b>
Cheltuieli cu impozitul	14	(7.846.508)	(3.339.840)
<b>Rezultat net aferent perioadei</b>		<b>40.714.517</b>	<b>92.699.763</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>40.714.517</b>	<b>92.699.763</b>
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor		0,063	98,421

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

**Victor Capitanu**  
Administrator

**Valentin-Cosmin Samoila**  
Director Financiar

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**  
**SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situații financiare individuale	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>		<b>259.824.598</b>	<b>9.192</b>	<b>463.393</b>	<b>(26.765.560)</b>	<b>9.009.562</b>	<b>90.543.697</b>	<b>333.084.882</b>
Profitul aferent perioadei							40.714.517	<b>40.714.517</b>
Dividende distribuite din profitul statutar							(81.743.000)	<b>(81.743.000)</b>
Rezerve legale	15					2.427.797	(2.427.797)	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	15	26.001.417	233.111.060				-	<b>259.112.477</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	15	228.812.471	(228.812.471)				-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	15	189.573					(189.573)	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	15			926.786				<b>926.786</b>
Vânzarea de acțiuni proprii	15				26.765.560		9.269.654	<b>36.035.214</b>
Costuri IPO	3						(6.096.360)	<b>(6.096.360)</b>
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>		<b>514.828.059</b>	<b>4.307.781</b>	<b>1.390.179</b>	<b>-</b>	<b>11.437.359</b>	<b>50.071.138</b>	<b>582.034.516</b>

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

*Victor Capitanu*  
*Administrator*

*Valentin-Cosmin Samoila*  
*Director Financiar*

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**  
**SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situații financiare individuale	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>		<b>146.964.903</b>	<b>5.658</b>	-	-	<b>4.189.617</b>	<b>43.679.925</b>	<b>194.840.103</b>
Profitul aferent perioadei							92.699.763	<b>92.699.763</b>
Dividende distribuite din profitul statutar							(41.016.046)	<b>(41.016.046)</b>
Rezerve legale	15					4.819.945	(4.819.945)	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	15	8.953.802	103.909.427					<b>112.863.229</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare	15	103.905.893	(103.905.893)					-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	15			463.393				<b>463.393</b>
Achiziția de acțiuni proprii	15				(26.765.560)			<b>(26.765.560)</b>
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>		<b>259.824.598</b>	<b>9.192</b>	<b>463.393</b>	<b>(26.765.560)</b>	<b>9.009.562</b>	<b>90.543.697</b>	<b>333.084.882</b>

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

*Victor Capitanu*  
*Administrator*

*Valentin-Cosmin Samoila*  
*Director Financiar*

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**  
**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

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

Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>		
Rezultat net al exercițiului financiar	40.714.517	92.699.763
<b>Ajustări pentru:</b>		
Cheltuieli cu amortizarea	1.628.096	1.522.151
Câștiguri nete din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	-	(48.022.408)
Provizioane pentru concedii neefectuate	(84.255)	19.140
Plăți pe bază de acțiuni	926.786	463.393
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	(4.996.476)	2.110.308
Cheltuieli cu dobânzile	786.291	5.272.556
Venituri din dobânzi	(7.436.521)	(10.240.258)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	7.846.508	3.339.840
<i>Modificări în capitalul circulant</i>		
(Creșterea)/Descrășterea creanțelor comerciale și de altă natură	(40.235.863)	(3.906.871)
Creșterea/(Descrășterea) datoriilor comerciale și altor datorii	28.487.136	(3.223.627)
(Creșterea)/Descrășterea altor active imobilizate	(53.618)	(723.807)
Creșterea/(Descrășterea) datoriilor pe termen lung	38.453	16.893
Impozitul pe profit plătit	(5.323.487)	(5.502.996)
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>22.297.567</b>	<b>33.824.077</b>
Împrumuturi acordate	(111.012.148)	(35.442.493)
Achiziții de imobilizări corporale	(207.302)	(383.786)
Achiziții de imobilizări necorporale	(557.555)	(3.045)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(34.952.521)	(30.741.464)
Dobânzi încasate	7.261.353	1.109.613
Încasări din vânzarea de filiale și entități asociate	-	48.072.196
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>	<b>(139.468.173)</b>	<b>(17.388.979)</b>
Încasări din împrumuturi	27.921.951	-
Rambursări de împrumuturi	(83.424.447)	(9.295.459)
Dividende plătite	(54.762.517)	(61.383.614)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	259.302.050	112.863.230
Dobânzi plătite	(631.839)	(10.431.023)
Achiziția de acțiuni proprii	-	(19.328.247)
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii	36.035.214	-
Elemente de principal ale plăților de leasing	(1.403.507)	(1.081.665)
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>	<b>183.036.905</b>	<b>11.343.222</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	65.866.299	27.778.320
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul anului</b>	<b>55.816.083</b>	<b>28.037.763</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului</b>	<b>121.682.382</b>	<b>55.816.083</b>

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

*Victor Capitanu*  
*Administrator*

*Valentin-Cosmin Samoila*  
*Director Financiar*

**NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE**

Situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 au fost aprobate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”)**, a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 în scopul dezvoltării și vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 514.828.059 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 29,758% fiecare, iar alți acționari dețin 40,484%. 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.

Societatea este un holding având cod CAEN principal 642 „Activități ale holdingurilor”, conform legislației din România. Veniturile generate de Societate provin în principal din activități secundare, precum servicii administrative oferite filialelor și entităților asociate. Acestea sunt regrupate în codul CAEN 7022 „Activități de consultanță pentru afaceri și management”.

Societatea deține următoarele filiale și entități asociate la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2021	% participație la 31 decembrie 2020	% participație la 1 ianuarie 2020	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	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%	99.99%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95.00%	90.00%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80.00%	80.00%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	98.00%	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%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	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%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	62.41%	56.74%	72.13%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70.24%	70.24%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1



**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	0%	82.35%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80.59%	80.58%	60.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	82.00%	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	0%	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	99.99%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100.00%	99.98%	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	99.98%	99.99%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 3 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Estate S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	66.72% (filială deșinută indirect)	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20.00%	20.00%	20.00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herastrau Office Properties SA	Dezvoltator imobiliar	30.00%	30.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex SRL	Construcții	20.00%	20.00%	-	BUCUREȘTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	20.00%	20.00%	20.00%	Bucuresti Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE****2.a Bazele întocmirii**

Situațiile financiare individuale („situațiile financiare”) ale Societății au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, Societatea întocmește situații financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările și completările ulterioare.

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

Pentru toate perioadele până la și inclusiv anul încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea și-a întocmit situațiile financiare în conformitate cu principiile contabile general acceptate din România. Aceste situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 sunt primele pe care Societatea le-a întocmit în conformitate cu IFRS. A se vedea Nota 5 pentru informații despre modul în care Societatea a adoptat IFRS.

Situațiile financiare ale Societății au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția activelor și datorilor financiare (dacă este cazul), la valoarea justă prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare individuale sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

Societatea a întocmit situații financiare IFRS care cuprind situația poziției financiare, situația veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative. Situațiile financiare individuale au fost întocmite pe baza principiilor de evaluare prevăzute de IFRS.

**2.b Continuitatea activității**

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

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

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

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)****2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)**

- **Amendamente la IAS 16 „Imobilizări corporale”** – Încasări înainte de utilizarea preconizată, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele interzic deducerea din costul unui element de imobilizare corporală o oricăror încasări obținute din vânzarea de elemente produse în timpul aducerii activului respectiv în locul și în starea necesare pentru a putea fi operat conform planificării conducerii. În schimb, entitatea recunoaște încasările din vânzarea acestor elemente, și costul cu producerea acestor elemente în contul de profit și pierdere.
- **Amendamente la IAS 37 „Provizioane, datorii contingente și active contingente”** - Contracte oneroase — Costul cu executarea contractului, emise de IASB în 28 iunie 2021, aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2022. Conform amendamentelor „costul cu executarea” unui contract cuprinde „costurile direct legate de contract”. Costurile direct legate de contract pot fi ori costuri incrementale de executare a contractului, ori o alocare a altor costuri direct legate de executarea contractelor.
- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** - aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2022. Referințe la Cadrul Conceptual cu amendamente la IFRS 3, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele: (a) actualizează IFRS 3 astfel încât să facă referire la Cadrul Conceptual din 2018 în loc de Cadrul din 1989; (b) adaugă o cerință suplimentară la IFRS 3 conform căreia, pentru tranzacții și alte evenimente care fac obiectul IAS 37 sau IFRIC 21, un dobânditor va aplica IAS 37 sau IFRIC 21 (și nu Cadrul Conceptual) pentru a identifica datoriile pe care și le-a asumat într-o combinație de întreprinderi; și (c) adaugă o mențiune explicită la IFRS 3 conform căreia un dobânditor nu va recunoaște activele contingente dobândite într-o combinație de întreprinderi.
- **Amendamente la diverse standarde datorită „îmbunătățirilor IFRS (ciclul 2018-2020)”** emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamente la diverse standarde care rezultă din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 și IAS 41 ) cu scopul principal de a elimina inconsecvențele și de a clarifica anumite formulări. Amendamentele: (a) clarifică faptul că filiala care aplică paragraful D16(a) din IFRS 1 poate evalua cumulativ diferențele din schimbul valutar folosind sumele raportate de societatea-mamă, în funcție de data tranziției societății-mamă la IFRS (IFRS 1); (b) clarifică onorariile pe care le include o entitate atunci când aplică testul „10 la sută” din paragraful B3.3.6 din IFRS 9 pentru a evalua dacă trebuie să scoată o datorie financiară din evidențe. O entitate include numai onorariile plătite sau primite între entitate (împrumutat) și împrumutător, inclusiv onorariile plătite sau primite fie de entitate, fie de împrumutător în numele celui alt (IFRS 9); (c) elimină din exemplu prezentarea rambursarea de către locator a cheltuielilor cu îmbunătățirile aduse spațiului închiriat pentru a soluționa orice eventuală confuzie cu privire la tratamentul stimulentele de leasing care ar putea apărea din cauza modului în care sunt prezentate stimulentele de leasing în respectivul exemplu (exemplul ilustrativ 13 atașat la IFRS 16); și (d) elimină cerința din paragraful 22 din IAS 41 pentru entități de a exclude fluxurile de numerar cu impozitarea atunci când evaluează valoarea justă a unui activ biologic prin utilizarea unei tehnici a valorii actualizate (IAS 41).

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

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

- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2016) – Comisia Europeană a decis să nu emită procesul de aprobare a acestui standard interimar și să aștepte standardul final. Emis de IASB în 30 ianuarie 2014, acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** – Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. Amendamentele oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele la IAS 1 emise de IASB în 15 iulie 2020 amână data intrării în vigoare cu un an pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** – Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)****2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)**

- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** – Definiția estimărilor contabile (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023). Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023). Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.

Societatea anticipază că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.

**NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR SI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE**

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

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

**3.a Raționamente**

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

**3.a.1 Venituri din contracte – comisioane de management**

Societatea a aplicat următoarele raționamente care afectează în mod semnificativ determinarea cuantumului și calendarul veniturilor din contractele cu entitățile afiliate care sunt în principal corelate cu facturarea comisiunilor de management:

*Determinarea obligațiilor de executare*

Comisiunile de management sunt facturate de Societate altor persoane juridice care sunt entități afiliate. Comisiunile de management sunt legate de mai multe tipuri de servicii furnizate, cum ar fi: utilizarea mărcii, asistență oferită pentru diverse sarcini administrative în legătură cu proiectele în curs de dezvoltare. Comisiunile de management se facturează conform termenilor și condițiilor contractuale și se bazează, în general, pe baza unui procent din valoarea estimată, la data facturării, a proiectelor aflate în derulare.

În conformitate cu termenii și condițiile contractuale, pentru toate societățile, comisioanele de management facturate includ:

- Servicii de asistență în ceea ce privește implementarea proiectelor imobiliare ale filialelor sau entităților asociate. Aceste servicii sunt facturate în baza unui procent din valoarea investiției înregistrate de persoana juridică în registrul acesteia, la momentul emiterii facturii
- Comisioane de succes aferente vânzării sau închirierii unităților construite de filiale sau entitățile asociate. Aceste comisioane de succes se facturează în baza unui procent din profitul contabil generat de persoana juridică la momentul emiterii facturii
- Dreptul de utilizare a mărcii One United Properties de către filiale sau entitățile asociate. Acest comision se facturează în baza unui procent din cifra de afaceri generată de persoana juridică la momentul emiterii facturii

În ceea ce privește aceste comisioane de management, pe baza analizei efectuate, seria de servicii distincte are același model de transfer către client.

**NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)****3.a Raționamente (continuare)****3.a.1 Venituri din contracte – comisioane de management (continuare)**

Pentru fiecare obligație de executare identificată Societatea a stabilit la începutul contractului ca îndeplinește obligația de executare în timp.

*Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor*

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

O entitate transferă controlul asupra unui bun sau serviciu în timp și, prin urmare, îndeplinește o obligație de executare și recunoaște veniturile în timp, deoarece Societatea consideră că clientul primește și consumă simultan beneficiile oferite de performanța Societății pe măsură ce entitatea execută obligația.

Societatea a stabilit că metoda bazată pe date de ieșire este cea mai bună metodă pentru evaluarea evoluției acestor contracte. Metodele bazate pe date de ieșire includ, în general, metode precum sondaje privind executarea obligației până în prezent, evaluările rezultatelor obținute, obiectivele de etapă atinse, timpul scurs și unitățile produse sau unitățile livrate. Așa cum este descris mai sus, Societatea a utilizat mai multe date de ieșire la stabilirea sumei care trebuie facturată, pentru serviciile prestate persoanelor juridice. Acestea se bazează pe obligația executată până în prezent pe baza rezultatelor obținute de persoanele juridice, cum ar fi valoarea investiției curente, profiturile contabile și cifra de afaceri generată. Având în vedere natura serviciilor prestate, Societatea consideră că rezultatele selectate ar descrie în mod fidel performanța entității în vederea îndeplinirii complete a obligației de executare.

**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. Societatea și-a bazat ipotezele și estimările pe parametrii disponibili la momentul întocmirii situațiilor financiare individuale.

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 Societății. Astfel de modificări sunt reflectate în ipoteze atunci când apar.

**3.b.1 Contracte de leasing - Estimarea ratei de împrumut incrementale**

Societatea 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 Societatea 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 Societatea „ar trebui să plătească”, care necesită estimare atunci când nu sunt disponibile rate observabile 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 Societății).

Societatea 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 Societății).

**3.b.2 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.2 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 în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare individuale de către Societate.

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

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

- se estimează că va fi realizat sau vândut sau consumat în ciclul normal de exploatare
- este deținut în principal pentru a fi vândut
- se estimează că va fi realizat în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau
- numerar și echivalente de numerar cu excepția cazului în care este interzisă înlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioadă de cel puțin douăsprezece luni de la data raportării

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
- este deținut în principal pentru a fi vândută
- trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau
- nu există niciun drept necondiționat de a amâna achitarea obligației pentru cel puțin douăsprezece luni de la data raportării.

Societatea 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.

**4.2 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 Societății.

Principalele surse de venit ale Societății constau în:

- Venituri din serviciile prestate
- Venituri din chirii, taxe de servicii și asimilate
- Alte venituri

**4.2.1 Venituri din serviciile prestate**

Serviciile furnizate sunt legate de comisioanele de management refacturate de Societate către entitățile afiliate și au fost evaluate pe baza IFRS 15, astfel cum este descris la punctul 3.a.1 „Venituri din contracte – comisioane de management”.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.2 Venituri (continuare)****4.2.2 Venituri din chirii, taxe de servicii și asimilate**

Societatea obține venituri din calitatea sa de locator prin subînchirierea către alte filiale și/sau entități asociate a unei părți din suprafețele închiriate direct de la subsidiara One North Gate S.A. În conformitate cu IFRS 16, Societatea a înregistrat contracte separate:

- unul referitor la contractul de închiriere dintre Societate (locatar) și One North Gate S.A. (locator) pentru care un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie de leasing au fost înregistrate în situația poziției financiare a Societății
- pentru suprafețele care sunt sub-închiriate de Societate (locator) altor filiale și/sau entități asociate (locatari), contractele au fost înregistrate drept contracte de leasing operațional.

Veniturile din chirii provenite din contracte de leasing operațional 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, Societatea este în mod rezonabil sigură 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.

Societatea încheie ca locator contracte de leasing care se încadrează în sfera de aplicabilitate a IFRS 16. Aceste contracte ar putea include anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și dezapezirea 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.

Societatea 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. Societatea 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.

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

**4.2.3 Alte venituri**

Alte venituri sunt legate în principal de facturarea costurilor asociate contractelor de închiriere în care Societatea este locator. Aceste facturi de costuri sunt considerate o componentă de servicii și respectă principiile contabile ale IFRS 15.

**4.3 Valută**

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

***Tranzacții și solduri***

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către Societate 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.



**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.3 Valută (continuare)**

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 Societatea recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară care rezultă din avans. Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Societatea stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

**4.4. Investiții în filiale și entități asociate**

O filială este o entitate asupra căreia Societatea deține controlul. Un investitor controlează o entitate în care s-a investit atunci când investitorul este expus sau are drepturi la, randamente variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit și are capacitatea de a direcționa aceste randamente prin puterea sa asupra entității în care s-a investit.

O entitate asociată este o entitate asupra căreia Societatea are o influență semnificativă. O influență semnificativă este puterea de a participa la deciziile de politică financiară și operațională ale entității în care s-a investit, dar nu presupune control.

Investițiile în filiale și entități asociate respectă principiile și tratamentul contabil prevăzute de IAS 27 „Situatii financiare individuale”. Acest standard se aplică atunci când o entitate întocmește situații financiare individuale care respectă Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

*Recunoașterea și evaluarea inițială*

Investițiile în filiale și entități asociate se înregistrează la data achiziției, la costul de achiziție.

*Evaluarea ulterioară*

În scopul evaluării ulterioare, Societatea evaluează investițiile în filiale și entități asociate la cost. Societatea evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există indicii că investiția în filiale și entități asociate poate fi depreciată. Dacă există un astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a investiției în filiale și entități asociate. Se efectuează un test anual de depreciere. Pentru testul de depreciere, pentru fiecare investiție, Societatea obține valoarea justă, pe baza rapoartelor externe de evaluare. Pentru filialele și entitățile asociate pentru care nu există un raport de evaluare externă, Societatea utilizează cel mai fiabil indicator al valorii juste, cum ar fi participația sa în activele nete IFRS. O pierdere din depreciere se înregistrează în contul de profit și pierdere și corespunde valorii cu care valoarea contabilă depășește valoarea recuperabilă a acesteia.

La pierderea unei influențe semnificative, Societatea evaluează și recunoaște orice investiție păstrată la valoarea sa justă prin contul de profit și pierdere, în conformitate cu cerințele IFRS 9.

*Dividende de la filiale și entități asociate*

În conformitate cu IAS 27, dividendele de la o filială sau de la o entitate asociată sunt recunoscute în situațiile financiare individuale ale unei entități atunci când este stabilit dreptul entității de a primi dividendul. Dividendul este recunoscut în contul de profit sau pierdere.

**4.5 Imobilizări necorporale***i) Licențe*

Licențele achiziționate separat sunt prezentate la cost istoric. Au o durată de viață determinată și sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile din depreciere.

*ii) Software*

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

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

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**



#### 4.5 Imobilizări necorporale (continuare)

##### iii) Metoda și perioada de amortizare

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani iar licențele se amortizează pe durata valabilității acestora, care în general nu depășește 5 ani.

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

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

#### 4.6 Imobilizări corporale

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

##### Amortizare

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

Tip	Durata de viață utilă
Construcții ușoare (barăci, etc.)	8 ani
Amenajare birouri	5 ani
Echipamente tehnologice	4 ani
Mijloace de transport	4 ani
Alte mijloace fixe și echipamente IT	2-8 ani

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

##### Derecunoaștere

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

##### Depreciere

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

#### 4.7 Deprecierea activelor nefinanciare

Societatea 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, Societatea 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 deprecierei.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.7 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)**

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.

**4.8 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 Societății pentru gestionarea acestora.

Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Societatea 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 creanțele comerciale și de altă natură ale Societății 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. Această analiză a fost efectuată pentru toate activele financiare deținute de Societate și toate activele financiare au trecut testul SPPI.

Modelul de afaceri al Societății 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. Este cazul împrumuturilor acordate filialelor sau entităților asociate.

*Evaluarea ulterioară*

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

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

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

Deoarece activele financiare ale Societății (împrumuturi acordate, creanțe comerciale și de altă natură, numerar și depozite pe termen scurt) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.8 Instrumente financiare (continuare)***Derecunoaștere*

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

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

Când Societatea 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, Societatea continuă să recunoască activul transferat în măsura în care este implicat în continuare. În acest caz, Societatea recunoaște și o datorie asociată. Activul transferat și datoria asociată sunt evaluate pe o bază care reflectă drepturile și obligațiile pe care Societatea 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 Societatea ar putea fi obligată să o ramburseze.

*Deprecierea activelor financiare*

Deprecierea activelor financiare are loc în două etape: analiza pierderilor preconizate din creditele terților și analiza activelor financiare aferente entităților din grup, respectiv filiale și entități asociate.

- *Deprecierea activelor financiare aferente terților*

Societatea recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate creanțele terților deținute de Societate.

ECL se bazează pe diferența dintre fluxurile de numerar contractuale datorate prin contract și toate fluxurile de numerar pe care Societatea 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 aferente terților clienți, Societatea aplică o abordare simplificată în calculul ECL. Prin urmare, Societatea 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). Societatea a stabilit o matrice de provizionare care se bazează pe experiența sa istorică de pierderi din credite, specifică debitorilor și mediului economic.

Societatea consideră că un activ financiar este în stare de nerambursare atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca Societatea 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 Societatea are informații rezonabile și justificabile care demonstrează că un criteriu de nerambursare mai important este mai adecvat. Pentru aceste active financiare aferente terților care sunt restante de mai mult de 90 de zile, Societatea efectuează proceduri de încasare a numerarului. Majoritatea activelor financiare sunt reprezentate de solduri cu entitățile afiliate.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.8 Instrumente financiare (continuare)**

- *Deprecierea activelor financiare intra-grup*

Soldurile intra-grup sunt legate în principal de împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate și de creanțele comerciale și alte creanțe cu societăți din grup.

*Expuneri clasificate în Stadiul 1*

Pentru a evalua pierderile de credit preconizate (ECL) pentru aceste solduri, Societatea trece la o analiză pe linia a riscului atașat fiecărei contrapărți. Toate activele financiare sunt clasificate sistematic în stadiul inițial în „Stadiul 1”. În general, toate sumele se decontează în maximum un an de la finalizarea proiectelor. În plus, datele istorice arată că nicio societate din grup nu a intrat în incapacitate de plată.

*Expuneri clasificate în Stadiul 2*

Pentru a identifica expunerile din Stadiul 2, creșterea semnificativă a riscului de credit față de data recunoașterii inițiale este evaluată de Societate utilizând toate datele disponibile anterioare și prospective (istoricul anterior în ceea ce privește plățile, scenariile de prognoză macroeconomică, analizele sectoriale, proiecțiile fluxurilor de numerar pentru unele contrapărți etc.). Societatea utilizează un criteriu principal pentru a evalua modificările semnificative ale riscului de credit: modificarea clasificării contrapărții în „sensibil”, care va fi cazul atunci când Societatea identifică schimbări semnificative în sectorul său operațional, în condițiile macroeconomice și în rentabilitatea preconizată a proiectului contrapărții. Acesta este un indicator de deteriorare a riscului de credit. Odată ce aceste criterii sunt îndeplinite, expunerea rămasă relevantă este transferată de la Stadiul 1 la Stadiul 2, iar deprecierea sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință. În plus, Societatea efectuează o evaluare a unei creșteri semnificative a riscului de credit pentru toate împrumuturile, la fiecare dată de raportare.

*Expuneri clasificate în Stadiul 3*

Societatea consideră că un activ financiar este în incapacitate de plată și, prin urmare, în Stadiul 3, atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca contrapartea să primească integral sumele contractuale restante. Indicatorii potrivit cărora nu există așteptări rezonabile de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului.

În acest caz, expunerea rămasă relevantă este transferată de la Stadiul 1 sau Stadiul 2 la Stadiul 3, iar deprecierea sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință.

Pentru 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020, nu a fost înregistrat niciun ECL pentru activele financiare intra-grup, deoarece, pe baza analizei efectuate de Societate, nu a fost identificat niciun risc de credit semnificativ.

**Datorii financiare***Recunoașterea și evaluarea inițială*

Datoriile financiare ale Societății 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.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.8 Instrumente financiare (continuare)***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.

**Compensarea instrumentelor financiare**

Actiunile și datoriile financiare sunt compensate, iar valoarea netă este raportată în situația individuală 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.

**4.9 Contracte de leasing**

Societatea 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.

*Societatea ca locatar*

Societatea 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. Societatea 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**

Societatea 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 Societate 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 deprecierei. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din această notă.

**ii) Datorii de leasing**

La data începerii contractului de leasing, Societatea 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 Societate și plăți de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă perioada de leasing reflectă exercitarea de către Societate 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, Societatea 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.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.9 Contracte de leasing (continuare)**

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

Societatea 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, Societatea aplică de asemenea scutirea de recunoaștere a activelor cu valoare redusă pentru contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a avea valoare mică. Plățile de leasing în contractele de leasing pe termen scurt și contractele de leasing pentru active cu valoare mică sunt recunoscute pe cheltuielă liniar pe durata contractului de leasing.

**Societatea ca locator**

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

**4.10 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 individuale 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 Societății.

**4.11 Creanțe comerciale**

O creanță comercială reprezintă dreptul Societății la o contraprestație care este necondiționată (adică, este necesară doar trecerea timpului înainte de a plăti contraprestația). Pentru mai multe informații, consultați și politicile contabile privind activele financiare din această notă.

**4.12 Impozitare****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 combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare impozabile asociate cu investițiile în filiale, sucursale și entități asociate și interesele în asocieri, când momentul reluării diferențelor temporare poate fi controlat și este probabil ca diferențele temporare să nu fie reluate în viitorul previzibil.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.12 Impozitare (continuare)**

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

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

Valoarea contabilă a activelor cu impozitul amânat este revizuită la fiecare dată de raportare și redusă în măsura în care nu mai este probabil să existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totală sau parțială a activului cu impozitul amânat. Activele cu impozitul amânat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare dată de raportare și sunt recunoscute în măsura în care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare să permită recuperarea activului cu impozitul amânat.

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

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

Societatea 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.

**4.13 Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație prezentă (legală sau implicită) ca urmare a unui eveniment trecut, este probabil ca o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice să fie necesară pentru a achita obligația și se poate face o estimare sigură a valorii obligației. Atunci când Societatea se așteaptă ca o parte sau toate provizioanele să fie rambursate, de exemplu, în temeiul unui contract de asigurare, rambursarea este recunoscută ca un activ separat, dar numai atunci când rambursarea este practic sigură. Cheltuiala legată de un provizion este prezentată în situația veniturilor și cheltuielilor, fără rambursări.

În cazul în care efectul valorii-timp a banilor este semnificativ, provizioanele sunt actualizate utilizând o rată curentă de pre-impozitare care reflectă, atunci când este cazul, riscurile specifice datoriei. Atunci când se utilizează actualizarea, creșterea provizionului ca urmare a trecerii timpului este recunoscută drept cost de finanțare.

**4.14 Plăți pe bază de acțiuni**

Angajații (directorii) Societății 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).



**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.14 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)**

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 Societății 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.

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 îndepliniți. O cheltuială suplimentară, evaluată la data modificării, este recunoscută pentru orice modificare care mărește valoarea justă totală a tranzacției de plată pe bază de acțiuni sau care este benefică în alt mod pentru angajat. În cazul în care o plată este anulată de entitate sau de contraparte, orice element rămas din valoarea justă a 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.

**4.15 Evaluarea la valoarea justă**

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 Societate 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.

Societatea 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



**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.15 Evaluarea la valoarea justă (continuare)**

- 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, Societatea 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, Societatea 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. ADOPTAREA INIȚIALĂ A IFRS – APLICAREA IFRS 1**

Prezentele situații financiare aferente anului încheiat la 31 decembrie 2021, sunt primele situații individuale pe care Societatea le-a întocmit în conformitate cu IFRS. Pentru perioadele de până la și inclusiv anul încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea și-a întocmit situațiile financiare în conformitate cu principiile contabile general acceptate în România.

În consecință, Societatea a întocmit situații financiare în conformitate cu IFRS aplicabile la 31 decembrie 2021, împreună cu datele din perioada comparativă pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, astfel cum sunt descrise în rezumatul politicilor contabile semnificative. La întocmirea situațiilor financiare, situația inițială a poziției financiare a Societății a fost întocmită la 1 ianuarie 2020, data trecerii Societății la IFRS. Această notă explică principalele ajustări efectuate de Societate în retratarea situațiilor sale financiare conform principiilor contabile generale acceptate în România, inclusiv situația poziției financiare la 1 ianuarie 2020 și situațiile financiare începând cu și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020.

IFRS 1 permite entităților care adoptă pentru prima dată anumite derogări de la aplicarea retroactivă a anumitor cerințe în temeiul IFRS. Societatea nu a aplicat nicio scutire. Societatea a evaluat toate contractele existente la 1 ianuarie 2020 pentru a stabili dacă un contract conține un contract de leasing pe baza condițiilor în vigoare la 1 ianuarie 2020. Pentru alte retratări, Societatea a utilizat o abordare retrospectivă completă.

Estimările la 1 ianuarie 2020 și la 31 decembrie 2020 sunt în concordanță cu cele efectuate pentru aceleași date în conformitate cu principiile contabile general acceptate în România (după ajustări pentru a reflecta eventualele diferențe în politicile contabile), cu excepția elementelor în care aplicarea principiilor contabile general acceptate în România nu a necesitat estimare. Estimările utilizate de Societate pentru a prezenta aceste sume în conformitate cu IFRS reflectă condițiile de la 1 ianuarie 2020, data trecerii la IFRS și la 31 decembrie 2020.

**Reconcilierea capitalurilor proprii la 1 ianuarie 2020 (data trecerii la IFRS)**

	1 ianuarie 2020	Reclasificări	Reevaluări	1 ianuarie 2020
	Principii contabile românești			IFRS
<b>ACTIVE</b>				
<b>Active imobilizate</b>				
Imobilizări necorporale	148.811	0	0	148.811
Investiții în filiale și entități asociate	24.853.446	0	0	24.853.446
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	201.940.386	0	0	201.940.386
Active aferente dreptului de utilizare	0	0	5.679.928	5.679.928
Active cu impozitul amânat	0	0	6.993	6.993
Imobilizări corporale	1.424.157	0	0	1.424.157
Alte imobilizări	0	185.166	0	185.166
<b>Total active imobilizate</b>	<b>228.366.800</b>	<b>185.166</b>	<b>5.686.921</b>	<b>234.238.887</b>

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

	1 ianuarie 2020	Reclasificări	Reevaluări	1 ianuarie 2020
	Principii contabile românești			IFRS
<b>Active circulante</b>				
Stocuri	560	-560	0	0
Creanțe comerciale	32.542.058	-185.166	1.194.201	33.551.093
Alte creanțe	37.785.757	19.259.048	0	57.044.805
Cheltuieli în avans	11.589	0	0	11.589
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului	19.258.488	-19.258.488	0	0
Numerar și echivalente de numerar	28.037.763	0	0	28.037.763
<b>Total active circulante</b>	<b>117.636.215</b>	<b>(185.166)</b>	<b>1.194.201</b>	<b>118.645.250</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>346.003.015</b>	<b>0</b>	<b>6.881.122</b>	<b>352.884.137</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>				
<b>Capitaluri proprii</b>				
Capital social	146.964.903	0	0	146.964.903
Prime de capital	5.658	0	0	5.658
Rezerve legale	4.189.617	0	0	4.189.617
Acțiuni proprii	0	0	0	0
Alte rezerve de capital	0	0	0	0
Rezultat reportat	-2.366.570	45.079.861	966.634	43.679.925
Profit sau pierdere aferent(ă) anului	43.537.969	(43.537.969)	0	0
Câștiguri nete din vânzarea de acțiuni proprii	1.541.892	(1.541.892)	0	0
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>193.873.469</b>	<b>0</b>	<b>966.634</b>	<b>194.840.103</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>				
Împrumuturi	95.871.849	(52.122)	0	95.819.727
Datorii din contractele de leasing	0	0	4.848.165	4.848.165
Provizioane	65.115	0	0	65.115
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	0	0	0	0
Alte datorii pe termen lung	0	52.122	0	52.122
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>95.936.964</b>	<b>0</b>	<b>4.848.165</b>	<b>100.785.129</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>				
Împrumuturi	0	0	0	0
Datorii din contractele de leasing	0	0	875.472	875.472
Datorii comerciale	3.122.185	0	0	3.122.185
Alte datorii	53.070.396	0	190.852	53.261.248
Venituri în avans	0	0	0	0
<b>Total datorii pe termen scurt</b>	<b>56.192.581</b>	<b>0</b>	<b>1.066.324</b>	<b>57.258.905</b>
<b>Total datorii</b>	<b>152.129.545</b>	<b>0</b>	<b>5.914.489</b>	<b>158.044.034</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>346.003.014</b>	<b>0</b>	<b>6.881.123</b>	<b>352.884.137</b>

## Reconcilierea capitalurilor proprii la 31 decembrie 2020

	31 decembrie 2020	Reclasificări	Reevaluări	31 decembrie 2020
				IFRS
	Principii contabile românești			
<b>ACTIVE</b>				
<b>Active imobilizate</b>				
Imobilizări necorporale	91.377	0	0	91.377
Investiții în filiale și entități asociate	55.545.123	0	0	55.545.123
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	246.315.351	0	0	246.315.351
Active aferente dreptului de utilizare	0	0	4.536.566	4.536.566
Active cu impozitul amânat	0	0	64.480	64.480
Imobilizări corporale	1.489.634	0	0	1.489.634
Alte imobilizări	908.972	0	0	908.972
<b>Total active imobilizate</b>	<b>304.350.457</b>	<b>0</b>	<b>4.601.046</b>	<b>308.951.503</b>
<b>Active circulante</b>				
Stocuri	560	(560)	0	0
Creanțe comerciale	61.102.948	(433)	0	61.102.515
Alte creanțe	29.120.006	24.500.993	0	53.620.999
Cheltuieli în avans	158.411	0	0	158.411
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului	24.500.000	(24.500.000)	0	0
Numerar și echivalente de numerar	55.816.083	0	0	55.816.083
<b>Total active circulante</b>	<b>170.698.008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170.698.008</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>475.048.465</b>	<b>0</b>	<b>4.601.046</b>	<b>479.649.511</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>				
<b>Capitaluri proprii</b>				
Capital social	259.824.598	0	0	259.824.598
Prime de capital	9.192	0	0	9.192
Rezerve legale	9.009.562	0	0	9.009.562
Acțiuni proprii	(26.765.560)	0	0	(26.765.560)
Alte rezerve de capital	463.393	0	0	463.393
Rezultat reportat	(3.661.243)	94.543.458	(338.518)	90.543.697
Profit sau pierdere aferent(ă) anului	93.001.566	(93.001.566)	0	0
Câștiguri nete din vânzarea de acțiuni proprii	1.541.892	(1.541.892)	0	0
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>333.423.400</b>	<b>0</b>	<b>(338.518)</b>	<b>333.084.882</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>				
Împrumuturi	69.015	(69.015)	0	0
Datorii din contractele de leasing	0	0	3.704.514	3.704.514
Provizioane	84.255	0	0	84.255
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	0	0	0	0
Alte datorii pe termen lung	0	69.015	0	69.015
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>153.270</b>	<b>0</b>	<b>3.704.514</b>	<b>3.857.784</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>				
Împrumuturi	82.980.346	0	0	82.980.346
Datorii din contractele de leasing	0	0	1.235.049	1.235.049
Datorii comerciale	915.955	0	0	915.955
Alte datorii	57.504.434	0	0	57.504.434
Venituri în avans	71.061	0	0	71.061
<b>Total datorii pe termen scurt</b>	<b>141.471.796</b>	<b>0</b>	<b>1.235.049</b>	<b>142.706.845</b>
<b>Total datorii</b>	<b>141.625.066</b>	<b>0</b>	<b>4.939.563</b>	<b>146.564.629</b>
<b>Total capitaluri proprii și datorii</b>	<b>475.048.466</b>	<b>0</b>	<b>4.601.045</b>	<b>479.649.511</b>

## Reconcilierea rezultatului global total pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020

	31 decembrie 2020	Reclasificări	Reevaluări	31 decembrie 2020
	Principii contabile românești			IFRS
Cifra de afaceri	33.074.410	(33.074.410)	0	0
Alte venituri de exploatare	158	(158)	0	0
Venituri din servicii prestate	0	31.975.434	0	31.975.434
Venituri din chirii, servicii și similare	0	565.537	0	565.537
Alte venituri	0	533.597	0	533.597
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>33.074.568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.074.568</b>
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	(6.609)	6.609	0	0
Alte cheltuieli cu materialele	(133.621)	133.621	0	0
Alte cheltuieli externe	(82.514)	82.514	0	0
Cheltuieli cu salariile și indemnizațiile	(3.228.983)	3.228.983	0	0
Cheltuieli cu asigurările sociale	(72.320)	72.320	0	0
Amortizarea și deprecierea reuărilor nete	(378.789)	0	(1.143.362)	(1.522.151)
Cheltuieli de administrație	-	(3.301.303)	0	(3.301.303)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terți	(4.721.876)	4.721.876	0	0
Taxe, comisioane și cheltuieli cu transferuri și contribuții datorate	(51.285)	51.285	0	0
Alte cheltuieli	(364.466)	364.466	0	0
Alte cheltuieli de exploatare	-	(5.360.371)	1.081.665	(4.278.706)
Ajustări de provizioane	(19.140)	0	0	(19.140)
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>(9.059.603)</b>	<b>0</b>	<b>(61.697)</b>	<b>(9.121.300)</b>
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>	<b>24.014.965</b>	<b>0</b>	<b>(61.697)</b>	<b>23.953.268</b>
<b>Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate</b>	<b>0</b>	<b>48.022.408</b>	<b>0</b>	<b>48.022.408</b>
Venituri din dividend	20.567.563	0	0	20.567.563
Venituri din dobânzi	10.240.258	-	0	10.240.258
Alte venituri financiare	49.219.487	(49.219.487)	0	-
<b>Total venituri financiare</b>	<b>80.027.308</b>	<b>(49.219.487)</b>	<b>0</b>	<b>30.807.821</b>
Cheltuieli cu dobânzile	(5.079.334)	0	(193.222)	(5.272.556)
Alte cheltuieli financiare	(2.564.047)	1.197.079	(104.370)	(1.471.338)
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>(7.643.381)</b>	<b>1.197.079</b>	<b>(297.592)</b>	<b>(6.743.894)</b>
<b>Rezultat financiar net</b>	<b>72.383.927</b>	<b>(48.022.408)</b>	<b>(297.592)</b>	<b>24.063.927</b>
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>	<b>96.398.892</b>	<b>0</b>	<b>(359.289)</b>	<b>96.039.603</b>
Impozit pe profit	(3.397.326)	0	57.486	(3.339.840)
<b>Rezultat net aferent perioadei</b>	<b>93.001.566</b>	<b>0</b>	<b>(301.803)</b>	<b>92.699.763</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>93.001.566</b>	<b>0</b>	<b>(301.803)</b>	<b>92.699.763</b>

**NOTA 5. ADOPTAREA INIȚIALĂ A IFRS – APLICAREA IFRS 1 (continuare)****Note la reconcilierea capitalurilor proprii la 1 ianuarie 2020 și 31 decembrie 2020 și a rezultatului global total pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020****5.1 Analiza reclasificării din situații financiare conform principiilor contabile general acceptate în România și situații financiare IFRS**

Pentru a întocmi situații financiare individuale IFRS, Societatea a efectuat mai multe reclasificări în comparație cu situațiile financiare statutare publicate și auditate la 31 decembrie 2019 (inițiale la 1 ianuarie 2020) și 31 decembrie 2020 pregătite în conformitate cu principiile contabile general acceptate în România. Acestea au fost efectuate pentru a respecta prevederile IFRS. Potrivit principiilor contabile din România, există un model de situații financiare impus pentru societățile care nu aplică IFRS. Principalele reclasificări sunt:

**Situația poziției financiare:**

- Garanțiile oferite de Societate pentru contractele de închiriere au fost reclasificate, la 1 Ianuarie 2020, din „Creanțe comerciale” în „Alte active imobilizate”
- Stocurile prezentate conform principiilor contabile din România drept „Stocuri”, deoarece reprezintă plăți în avans și sunt considerate nesemnificative, au fost reclasificate drept „Alte creanțe”
- „Creanțe reprezentând dividende distribuite în cursul anului” care este un element obligatoriu conform standardelor contabile românești au fost reclasificate drept „Alte creanțe”
- În ceea ce privește elementele de „Capitaluri proprii”, „Profitul sau pierderea aferent(ă) anului” și „Câștiguri nete din vânzările de acțiuni proprii” prezentate separate conform standardelor contabile românești au fost reclasificate drept „Rezultat reportat”
- Garanțiile primite de Societate au fost reclasificate din „Datorii financiare - împrumuturi” în „Alte datorii pe termen lung”

**Situația veniturilor și a cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global**

- Defalcarea cifrei de afaceri a fost analizată din perspectiva IFRS și componentele au fost prezentate în consecință. Aceeași defalcare ca și cea prezentată în IFRS a fost prezentată și în notele explicative la situațiile financiare conform standardelor contabile românești pentru perioadele analizate
- Societatea a efectuat o analiză a alocării cheltuielilor prezentate conform standardelor contabile românești în situațiile financiare IFRS. Există două tipuri principale de cheltuieli prezentate în IFRS: „Cheltuieli administrative” și „Alte cheltuieli de exploatare”. Mai multe reclasificări au fost efectuate în scopul prezentării IFRS
- În conformitate cu IAS 1, câștigurile și pierderile din cursul valutar au fost compensate și prezentate la linia „Alte venituri financiare” sau „Alte cheltuieli financiare”, în funcție de poziția netă
- În conformitate cu IAS 1, câștigurile și pierderile legate de cedarea investițiilor în filiale și entități asociate au fost prezentate pe o linie separată, având în vedere semnificația.

**5.2 Analiza reevaluărilor din situații financiare conform principiilor contabile general acceptate în România și situații financiare IFRS**

Pentru a întocmi situații financiare individuale IFRS, Societatea a efectuat, de asemenea, mai multe reevaluări în comparație cu situațiile financiare publicate și auditate la 31 decembrie 2019 (inițiale la 1 ianuarie 2020) și 31 decembrie 2020 pregătite conform standardelor contabile românești. Principalele reevaluări sunt:

**IFRS 16 – Societatea în calitate de locatar**

Conform standardelor contabile românești, un contract de leasing este clasificat ca leasing financiar sau leasing operațional. Plățile de leasing operațional sunt recunoscute drept cheltuială de exploatare (cheltuieli de închiriere în cazul de față) în situația veniturilor și cheltuielilor pe durata contractului de leasing.

În conformitate cu IFRS, un locatar 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 cu active de valoare mică și recunoaște datoriile de leasing pentru a efectua plăți de leasing și active aferente dreptului de utilizare care reprezintă dreptul de utilizare a activelor suport.

La data trecerii la IFRS, Societatea a aplicat datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizată a plăților de leasing încă de la început, actualizate utilizând rata marginală de împrumut a locatarului la data trecerii la IFRS.

Activele aferente dreptului de utilizare au fost evaluate la valoarea egală cu datoriile aferente contractului de leasing.

**NOTA 5. ADOPTAREA ÎNȚIALĂ A IFRS – APLICAREA IFRS 1 (continuare)****5.2 Analiza reevaluărilor din situații financiare conform principiilor contabile general acceptate în România și situații financiare IFRS (continuare)**

Ca urmare, Societatea a recunoscut o creștere, la început, de 5.716.810 RON a datoriilor de leasing și a activelor aferente dreptului de utilizare.

În ceea ce privește impactul înregistrat în contul de profit și pierdere remarcăm următoarele:

- Anularea „Cheltuielilor de închiriere” înregistrate conform standardelor contabile românești în valoare de 0 RON la 31 decembrie 2019 și 1.081.665 RON la 31 decembrie 2020
- Înregistrarea deprecierei dreptului de utilizare înregistrat conform IFRS în valoare de 36.883 RON la 31 decembrie 2019 și 1.143.362 RON la 31 decembrie 2020
- Înregistrarea cheltuielilor cu dobânzile aferente amortizării datoriei de leasing înregistrate conform IFRS în valoare de 0 RON la 31 decembrie 2019 și 193.222 RON la 31 decembrie 2020
- Înregistrarea, în contul de profit și pierdere IFRS, a reevaluării la cursul de schimb de închidere a datoriei de leasing. Impacturile se ridică la 6.826 RON la 31 decembrie 2019 și 104.370 RON la 31 decembrie 2020

**IAS 8 – Corectarea erorilor**

În situațiile financiare, la 31 decembrie 2020, prezentate în conformitate cu standardele contabile românești, Societatea a înregistrat o ajustare de eroare legată de ajustările efectuate asupra veniturilor facturate entităților afiliate pentru anii 2017, 2018 și 2019. Această ajustare de eroare a fost înregistrată, în IFRS, în situația inițială a poziției financiare, adică 1 ianuarie 2020. Sumele nu sunt considerate semnificative.

Nu există nicio diferență contabilă între IAS 8 și standardele contabile românești în ceea ce privește ajustările de erori, deoarece impacturile sunt înregistrate în Rezultatul reportat în ambele cazuri.

**IAS 12 – Impozite amânate**

Am efectuat, pentru toate activele și datoriile pentru care am identificat o diferență temporară impozabilă, impactul aferent impozitelor amânate, pe baza cotei de impozitare din România, de 16%. Astfel a rezultat o creanță cu impozitul amânat netă înregistrată în valoare de 6.993 RON la 1 ianuarie 2020 și 64.480 RON la 31 decembrie 2020.

Societatea a estimat că profiturile impozabile viitoare ar trebui să fie suficiente pentru a absorbi această creanță cu impozitul amânat.

**NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR****6.1. Obiective generale, politici și procese**

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri la care este expusă Societatea pot fi clasificate astfel:

**Riscuri financiare:**

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

**Alte riscuri:**

- Riscul operațional
- Riscul strategic

**NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)****6.2. Riscuri financiare**

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

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

Descriere	Active financiare pe termen lung		
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Investiții în filiale și entități asociate	90.497.644	55.545.123	24.853.446
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	338.295.046	246.315.351	201.940.386
<b>Total</b>	<b>428.792.690</b>	<b>301.860.474</b>	<b>226.793.832</b>
Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar		
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe comerciale	102.053.110	61.102.515	33.551.093
Alte creanțe	28.753.389	53.620.999	57.044.805
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	24.724.694		
Numerar și echivalente de numerar	121.682.382	55.816.083	28.037.763
<b>Total</b>	<b>277.213.575</b>	<b>170.539.597</b>	<b>118.633.661</b>
Descriere	Datorii financiare la cost amortizat		
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Datorii comerciale și de altă natură	98.456.719	58.420.389	56.383.433
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	27.921.952	82.980.346	95.819.727
Datorii din contracte de leasing	3.764.387	4.939.563	5.723.637
<b>Total</b>	<b>130.143.058</b>	<b>146.340.298</b>	<b>157.926.797</b>

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

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

**6.2.1. Riscul de credit**

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

**NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)****6.2. Riscuri financiare (continuare)****6.2.1. Riscul de credit (continuare)**

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

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

Expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

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

Soldurile clienților intra-grup au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acestora, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut și prin urmare ne semnificativ.

În conformitate cu IFRS 9, Societatea a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale aferente terților care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Societatea 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. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Societății sunt zero. Politica Societății este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Societatea și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitat și folosește cinci instituții financiare reputabile diferite în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului. Spre exemplu, 60% din numerar (74,2 mil. RON) este deținut la o bancă cu rating A+ (conform S&P).

**6.2.2. Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este riscul prin care Societatea nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea grupului în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Societății. Societatea 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 Societății îi permite să respecte plățile angajate și scadente. În 2021, activitatea Societății s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Societatea are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

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

<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 și 5 ani</b>
Datorii comerciale și alte datorii	98.456.719	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	-	27.921.952
Datorii din contracte de leasing	1.299.647	2.464.740
<b>Total</b>	<b>99.756.366</b>	<b>30.386.692</b>



## NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

## 6.2. Riscuri financiare (continuare)

## 6.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	58.420.389	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	82.980.346	-
Datorii din contracte de leasing	1.235.049	3.704.514
<b>Total</b>	<b>142.635.784</b>	<b>3.705.514</b>

La 1 ianuarie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	56.383.433	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	233.727	95.586.000
Datorii din contracte de leasing	875.472	4.848.165
<b>Total</b>	<b>57.492.632</b>	<b>100.434.165</b>

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

La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	121.682.382	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	130.806.499	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	24.724.694	338.295.046
<b>Total</b>	<b>277.213.575</b>	<b>338.295.046</b>

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	55.816.083	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	114.723.514	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	-	246.315.351
<b>Total</b>	<b>170.539.597</b>	<b>246.315.351</b>

As at 1 ianuarie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	28.037.763	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	90.595.898	-
Împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate (*)	-	201.940.386
<b>Total</b>	<b>118.633.661</b>	<b>201.940.386</b>

(\*) Împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate au o dată de rambursare nedefinită. Clasificarea de mai sus a fost efectuată pe baza unui scenariu al celei mai bune estimări a conducerii.

**NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)****6.2. Riscuri financiare (continuare)****6.2.3. Riscul de piață**

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate care rezulta, direct ori indirect, din fluctuațiile prețului de piață, ratei dobânzii sau cursului de schimb valutar aferente activelor și obligațiilor Societății. În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt următoarele:

- (i) **Riscul ratei dobânzii:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile ratelor de dobândă;
- (ii) **Riscul valutar:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb;

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

**(i) Riscul ratei dobânzii**

Riscul generat de rata dobânzii este riscul ca fluxurile de numerar viitoare să varieze datorită fluctuațiilor de pe piață a ratelor dobânzilor. Expunerea Societății la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii este limitată de faptul că aproape toate expunerile au rată fixă a dobânzii.

**Obligațiuni emise**

Rata fixă anuală a dobânzii la împrumuturile obligate este de 7,35% și poate fi ajustată la 5,25% în funcție de îndeplinirea obligațiilor Societății, conform contractului de împrumut pe bază de obligațiuni. Rata dobânzii a fost revizuită în 2019 la 5,25% pe an (și a fost aplicată și în 2020), pe măsură ce au fost îndepliniți indicatorii financiari conveniți în contractul de reducere a ratei dobânzii.

Expunerea la obligațiune a fost următoarea:

- 1 ianuarie 2020: 95.819.727 RON principal rămas și dobândă de rambursat
- 31 decembrie 2020: 82.980.346 RON principal rămas și dobândă de rambursat

Obligațiunea a fost rambursată integral în cursul anului 2021.

**Datorii financiare – împrumuturi primite**

Societatea are un singur împrumut în valoare 27.921.952 RON clasificat drept datorie pe termen lung.

**Active financiare – împrumuturi acordate**

Societatea a acordat mai multe împrumuturi filialelor, entităților asociate și altor persoane. Împrumuturile au dobândă fixă:

- 2019: 5,25%
- 2020: 5,25%
- 2021: 3,25%

Depozitele bancare deținute de Societate sunt pe termen scurt, fiind astfel afectate de modificări ale ratelor de dobândă pe piață. Estimarea Societății este că riscul de rată a dobânzii este limitat având în vedere că aproape întregul portofoliu de active și datorii financiare purtătoare de dobândă are la bază o rată fixă a dobânzii. Prin urmare, nu a fost efectuată o analiză de sensibilitate.

**(ii) Riscul valutar**

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

Societatea este expusă riscului de schimb valutar la împrumuturile care sunt exprimate într-o altă monedă decât moneda funcțională a Societății. Moneda utilizată pe piață internă este leul românesc. Moneda care expune Societatea la acest risc este, în principal, EUR.

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

## NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

## 6.2. Riscuri financiare (continuare)

## 6.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

31 decembrie 2021	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	23.336.374	93	115.471.120
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	72.328.339	-	357.887.854
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(5.642.964)	-	(27.921.952)
Datorii comerciale și alte datorii	(33.242)	-	(164.484)
Datorii din contractele de leasing	(760.774)	-	(3.764.387)
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>89.227.733</b>	<b>93</b>	<b>441.508.151</b>
<b>31 decembrie 2020</b>			
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	7.817.530	-	38.066.680
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	2.052.048	-	9.992.241
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(17.041.185)	-	(82.980.346)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Datorii din contractele de leasing	(1.014.409)	-	(4.939.563)
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>(8.186.016)</b>	<b>-</b>	<b>(39.860.988)</b>
<b>1 ianuarie 2020</b>			
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	4.862.340	-	23.238.580
Împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate și altor entități	2.804.775	-	13.404.860
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(20.048.904)	-	(95.819.727)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.219)	-	(5.828)
Datorii din contractele de leasing	(1.197.589)	-	(5.723.637)
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>(13.580.597)</b>	<b>-</b>	<b>(64.905.752)</b>

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

- 1 ianuarie 2020: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 1 ianuarie 2020 ar fi crescut profitul Societății cu 3.245.288 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2019 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.
- 31 decembrie 2020: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 1 ianuarie 2020 ar fi crescut profitul Societății cu 1.993.049 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2020 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

**NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)****6.2. Riscuri financiare (continuare)****6.2.3. Riscul de piață (continuare)**

- 31 decembrie 2021: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 1 ianuarie 2020 ar fi scăzut profitul Societății cu 22.075.387 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2021 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

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

**6.3. 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 individuale.

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

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

**(i) Riscul operațional**

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare. Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Societății de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

Debitorii Societății ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul său în capacitatea lor de a-și plăti împrumuturile restante.

**(ii) Riscul strategic**

Riscul strategic reprezintă riscul ca una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Societății să nu mai fie valabile datorită unor schimbări interne și/sau externe.

Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

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

**(iii) Riscul de titlu de proprietate**

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

**NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)****6.3. Alte riscuri (continuare)****(iv) Riscul legislativ**

Mediul economic al Societății este influențat și de mediul legislativ.

De asemenea, obținerea autorizațiilor de construcție precum și a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică precum și de eventualele modificări în structura organizatorică administrativă la nivelul administrațiilor locale în care Societatea intenționează să dezvolte proiectele sale.

**(v) Riscul de impozitare**

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani. Totuși, din cauza stării de urgență din 2020, perioada de prescripție pentru exercițiile 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 și cadrul fiscal din România și implementarea acestora în practică suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate în multe țări, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci și asupra altor aspecte legislative sau de reglementare în care agenția în cauză ar putea fi interesată.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2015 până în 2021 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

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

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

**6.4. Gestionarea capitalului**

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

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 Societății care sunt gestionate drept capital.

Pentru a menține sau a ajusta structura capitalului, conducerea Societății poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor sau poate emite noi acțiuni pentru a reduce datoriile.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

**NOTA 7. IMOBILIZĂRI CORPORALE**

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatura și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte immobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
<b>Cost</b>					
<b>La 1 ianuarie 2019</b>	<b>36.753</b>	<b>346.874</b>	<b>23.702</b>	<b>9.997</b>	<b>417.326</b>
Intrări	949.273	115.858	341.596	6.303	1.413.030
Ieșiri	0	284.331	0	9.997	294.328
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>986.026</b>	<b>178.401</b>	<b>365.298</b>	<b>6.303</b>	<b>1.536.028</b>
Intrări	211.523	67.458	64.389	40.416	383.786
Ieșiri	0	0	0	0	0
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>1.197.549</b>	<b>245.859</b>	<b>429.687</b>	<b>46.719</b>	<b>1.919.814</b>
Intrări	0	129.962	125.067	0	255.029
Ieșiri	0	2.815	3.376	46.719	52.910
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>1.197.549</b>	<b>373.006</b>	<b>551.378</b>	<b>0</b>	<b>2.121.933</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>					
<b>La 1 ianuarie 2019</b>	<b>13.783</b>	<b>309.936</b>	<b>11.656</b>	<b>0</b>	<b>335.375</b>
Intrări	4.594	47.015	5.796	0	57.405
Ieșiri	0	280.909	0	0	280.909
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>18.377</b>	<b>76.042</b>	<b>17.452</b>	<b>0</b>	<b>111.871</b>
Amortizare aferentă anului	206.891	63.962	47.456	0	318.309
ieșiri	0	0	0	0	0
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>225.268</b>	<b>140.004</b>	<b>64.908</b>	<b>0</b>	<b>430.180</b>
Amortizare aferentă anului	244.219	79.058	79.980	0	403.257
ieșiri	0	2.463	2.720	0	5.183
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>469.487</b>	<b>216.599</b>	<b>142.168</b>	<b>0</b>	<b>828.254</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>					0
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>967.649</b>	<b>102.359</b>	<b>347.846</b>	<b>6.303</b>	<b>1.424.157</b>
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>972.281</b>	<b>105.855</b>	<b>364.779</b>	<b>46.719</b>	<b>1.489.634</b>
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>728.062</b>	<b>156.407</b>	<b>409.210</b>	<b>0</b>	<b>1.293.679</b>

## NOTA 8. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Costuri de dezvoltare	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>				
<b>La 1 ianuarie 2019</b>	-	<b>156.781</b>	<b>9.698</b>	<b>166.479</b>
Intrări	-	-	39.361	39.361
leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2019</b>	-	<b>156.781</b>	<b>49.059</b>	<b>205.840</b>
Intrări	-	3.046	-	3.046
leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2020</b>	-	<b>159.827</b>	<b>49.059</b>	<b>208.886</b>
Intrări	355.010	110.132	164.712	629.854
leșiri	-	-	72.299	72.299
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>355.010</b>	<b>269.959</b>	<b>141.472</b>	<b>766.441</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>				
<b>La 1 ianuarie 2019</b>	-	<b>2.683</b>	<b>4.356</b>	<b>7.039</b>
Amortizare	-	38.598	11.392	49.990
leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2019</b>	-	<b>41.281</b>	<b>15.748</b>	<b>57.029</b>
Amortizare	-	38.649	21.831	60.480
leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2020</b>	-	<b>79.930</b>	<b>37.579</b>	<b>117.509</b>
Amortizare	-	45.389	36.088	81.477
leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2021</b>	-	<b>125.319</b>	<b>73.667</b>	<b>198.986</b>
<b>Valoare netă</b>				
<b>La 31 decembrie 2019</b>	-	<b>115.500</b>	<b>33.311</b>	<b>148.811</b>
<b>La 31 decembrie 2020</b>	-	<b>79.897</b>	<b>11.480</b>	<b>91.376</b>
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>355.010</b>	<b>144.640</b>	<b>67.805</b>	<b>567.455</b>

## NOTA 9. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de proprietate	Drept de proprietat	Drept de proprietate	Valoarea investiției	Valoarea investiției	Valoarea investiției
	1.ian.20	31.dec.20	31.dec.21	1.ian.20	31.dec.20	31.dec.21
One Charles de Gaulle Residence SRL	99.99%	99.99%	99.99%	3.189.302	3.189.302	3.189.302
One Modrogan SRL	99.99%	99.99%	99.99%	89.990	89.990	89.990
One Mircea Eliade Properties SRL	99.98%	99.98%	100.00%	44.990	44.990	45.000
One Floreasca Towers SRL	99.98%	99.98%	99.98%	44.990	44.990	44.990
One Long Term Investments SRL	99.98%	100.00%	100.00%	44.990	45.000	45.000
One Lake District SRL	98.00%	98.00%	98.00%	44.100	44.100	44.100
One Herastrau Plaza SRL	98.00%	98.00%	98.00%	44.100	44.100	44.100
One Herastrau Towers SRL	98.00%	98.00%	100.00%	44.100	44.100	45.900
One Long Term Value SRL	98.00%	98.00%	98.00%	980	980	980
One United Tower SA	99.99%	70.24%	70.24%	2.876.402	3.176.548	3.176.548
One Peninsula SRL	90.00%	99.99%	100.00%	18.029.778	25.240.816	25.240.826
One Verdi Park SRL	90.00%	90.00%	95.00%	81.000	2.781.000	7.729.600
One Cotroceni Park SRL	80.00%	80.00%	80.00%	36.010	36.010	36.010
X Architecture Engineering Consult SRL	80.00%	80.00%	80.00%	160	160	160
One North Gate SA	72.13%	56.74%	62.41%	218.994	16.046.576	21.607.152
Neo Properties Development SA	70.00%	82.35%	0.00%	63.000	1.778.521	-
Skia Real Estate SRL	51.00%	51.00%	51.00%	510	510	510
Neo Floreasca Lake SRL(control prin detinere indirecta)	-	10.00%	80.59%	-	2.672.450	3.199.348
One Cotroceni Park Office SA	-	72.00%	57.25%	-	64.800	17.657.519
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	-	72.00%	57.25%	-	64.800	6.394.657
One Mamaia SRL	-	99.98%	99.98%	-	44.990	44.990
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	-	70.00%	80.00%	-	63.000	72.000
Reinvent Energy SRL	20%	20.00%	20.00%	50	50	240.000
Glass Rom Impex SRL	-	20.00%	20.00%	-	300	300
One Herastrau Office Properties SA	-	30.00%	30.00%	-	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20.00%	20.00%	20.00%	-	40	40
Neo Herastrau Park SRL	-	-	82.00%	-	-	671.784
Neo Timpuri Noi SRL	-	-	82.33%	-	-	305.928
Neo Mamaia SRL	-	-	82.33%	-	-	273.910
One Proiect 4 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Proiect 3 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Proiect 5 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Proiect 7 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One High District S.R.L.	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Lake Club S.R.L	-	-	100.00%	-	-	45.000
<b>Active financiare – investiții în filiale și entități asociate</b>				<b>24.853.446</b>	<b>55.545.123</b>	<b>90.497.644</b>

În 2020, au fost înființate patru noi filiale: One Cotroceni Park Office S.A., One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A., One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A. și One Mamaia S.R.L. În 2019, au fost înființate două noi filiale: One Long Term Investment S.R.L. (fosta One Herastrau Real Estate S.R.L.) și One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herastrau IV S.R.L.).

În data de 26 ianuarie 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute în capitalul social al unei filiale fără activitate, Neo Downtown S.R.L., cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.



**NOTA 9. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)**

În 2021, au fost înființate noi filiale: One Proiect 1 S.R.L. (One High District), One Proiect 3 S.R.L., One Proiect 4 S.R.L., One Proiect 5 S.R.L., One Proiect 6 S.R.L. (One Lake Club) și One Proiect 7 S.R.L., deținute în întregime de Societate.

În 2021, Societatea și-a schimbat participația la capitalul social al filialei One Herastrau Towers S.R.L. de la 98% la 31 decembrie 2020 la 100%, precum și participația în filiala One Mircea Eliade Properties de la 99,98% la 100%.

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

**NOTA 10. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE**

La 31 decembrie 2021	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	24.724.694	338.295.046	363.019.740

La 31 decembrie 2020	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	246.315.351	246.315.351

La 1 ianuarie 2020	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	201.940.386	201.940.386

Prezentăm mai jos o defalcare a împrumuturilor acordate la nivel de proiect:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	106.373.824	20.058.169	10.296.556
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	135.045.054	100.998.442	97.899.182
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	82.472.332	99.291.303	75.036.622
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	35.086.759	20.499.829	13.469.751
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	3.421.175	3.937.389	2.213.033
Alte împrumuturi	620.596	1.530.219	3.025.242
<b>Total</b>	<b>363.019.740</b>	<b>246.315.351</b>	<b>201.940.386</b>

**NOTA 10. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)**

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile și nu am identificat niciun risc semnificativ de nerambursare. Societatea încasează sumele ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar și, pe baza istoricului anterior pentru proiectele finalizate și a evaluării valorii juste efectuate pentru proprietățile de investiții la nivel de grup la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020, nu au fost identificați indicatori de depreciere.

**NOTA 11. ACTIVE AFERENTE DREPTULUI DE UTILIZARE**

Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One North Gate S.A. (locator). Contractul a intrat în vigoare la 20 decembrie 2019 și este semnat pe o perioadă de 60 de luni. Costurile de închiriere sunt facturate lunar. Tabelul de mai jos prezintă evoluția dreptului de utilizare pentru perioadele 1 ianuarie 2020 – 31 decembrie 2021.

Pentru informații suplimentare, consultați notele 17 și 20.

Descriere	Drept de utilizare
<b>Cost la 1 ianuarie 2019</b>	<b>0</b>
<b>Intrări</b>	<b>5.716.810</b>
<b>leșiri</b>	<b>0</b>
	<b>5.716.810</b>
<b>Cost la 1 ianuarie 2020</b>	
Intrări	0
leșiri	0
<b>Cost at 31 decembrie 2020</b>	<b>5.716.810</b>
Intrări	0
leșiri	0
<b>Cost at 31 decembrie 2021</b>	<b>5.716.810</b>
<b>Amortizare la 1 ianuarie 2019</b>	<b>0</b>
Intrări	36.882
leșiri	0
<b>Amortizare la 1 ianuarie 2020</b>	<b>36.882</b>
Intrări	1.143.362
leșiri	-
<b>Amortizare la 31 decembrie 2020</b>	<b>1.180.244</b>
Intrări	1.143.362
leșiri	0
<b>Amortizare la 31 decembrie 2021</b>	<b>2.323.606</b>
<b>VALOARE NETĂ</b>	
<b>La 1 ianuarie 2020</b>	<b>5.679.928</b>
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>4.536.566</b>
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>3.393.204</b>

**NOTA 12. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ**

Creanțele comerciale și de altă natură la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020 sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe comerciale - clienți	396.153	52.921	14.083
Creanțe comerciale – filiale și entități afiliate	101.656.957	61.049.594	33.537.010
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>102.053.110</b>	<b>61.102.515</b>	<b>33.551.093</b>
TVA de recuperat	19.353.518	27.788.835	37.463.115
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	2.949.570	1.206.935	270.384
Alte creanțe	112.653	104.117	3.141
Creanțe reprezentând dividende	-	24.500.000	19.258.488
Debitori diverși	5.673.276	4.289	11.747
Alte creanțe cu impozitul	664.372	16.823	37.930
<b>Total alte creanțe</b>	<b>28.753.389</b>	<b>53.620.999</b>	<b>57.044.805</b>
<b>Total</b>	<b>130.806.499</b>	<b>114.723.514</b>	<b>90.595.898</b>

  

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe comerciale – din comisionul de management facturat filialelor	101.239.216	60.804.446	33.504.274
Creanțe comerciale – filiale	264.250	213.027	-
Creanțe comerciale – alte părți legate	153.491	32.121	32.736
Creanțe comerciale – alți clienți terți	396.153	52.921	14.083
<b>Total</b>	<b>102.053.110</b>	<b>61.102.515</b>	<b>33.551.093</b>

  

<b>% creanțe comerciale - din comisionul de management facturat filialelor în total creanțe comerciale</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
--	------------	-------------	-------------

Cea mai mare parte a soldului de creanțe comerciale este legată de comisioanele de management facturate filialelor. Soldurile aferente comisioanelor de management se încasează în general după finalizarea proiectului imobiliar pentru care se prestează aceste servicii. Ciclul normal de funcționare a filialelor este de trei ani, dar poate fi mai lung în funcție de dimensiunea proiectului. Ca urmare, activele circulante includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să apară în cursul normal al ciclului de funcționare a dezvoltării proiectelor imobiliare de către Grup.

Am efectuat o analiză a fiecărei contrapărți individuale și a fiecărui proiect aferent pentru a evalua dacă ar fi necesară înregistrarea unui provizion de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile și nu am identificat niciun risc de nerambursare legat de contrapărți.

**NOTA 13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	115.471.120	38.066.680	23.238.575
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	6.205.367	17.747.945	4.793.845
Numerar în casă - RON	5.895	1.458	5.343
<b>Total</b>	<b>121.682.382</b>	<b>55.816.083</b>	<b>28.037.763</b>

Societatea 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 Societății 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 14. IMPOZIT PE PROFIT**

Impozitul pe profit curent al Societății pentru anii 2021, 2020 și 2019 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe cu impozitul amânat aferent datoriilor din contractele de leasing	602.302	790.330	915.782
Datorii privind impozitul amânat aferent dreptului de utilizare – contracte de leasing	(542.913)	(725.850)	(908.787)
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>59.389</b>	<b>64.480</b>	<b>6.993</b>

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	(7.841.418)	(3.397.326)
Impactul impozitului amânat	(5.090)	57.486
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(7.846.508)</b>	<b>(3.339.840)</b>

## NOTA 14. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

## (i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

	<b>2021</b>
<b>Rezultat brut</b>	<b>48.561.025</b>
<b>la o rată de 16%</b>	<b>7.769.764</b>
Efectul elementelor impozabile asimilate veniturilor	1.483.144
Efectul elementelor impozabile asimilate cheltuielilor	(142.851)
Rezerva legală	(388.447)
Alte efecte fiscale	380.215
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(349.470)
Reducerea impozitului pe profit datorită bonificației prevăzute de OUG 33/200	(910.937)
<b>Total cheltuiala cu impozitul pe profit</b>	<b>7.841.418</b>

Principalele elemente prezentate în reconcilierea ratei efective de impozitare corespund:

- efectului elementelor impozabile asimilate veniturilor este legat de câștigurile înregistrate în capitalurile proprii aferente vânzării de acțiuni proprii
- alte efecte fiscale sunt legate de cheltuielile nedeductibile și veniturile neimpozabile conform codului fiscal românesc

## NOTA 15. CAPITALURI PROPRII

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

## (i) Capitalul social

La 31 decembrie 2021 capitalul social al Societății este de 514.828.059 RON (31 decembrie 2020: 259.824.598 RON, 31 decembrie 2019: 146.964.903 RON) divizat în 2.574.140.294 acțiuni (31 decembrie 2020: 997.752 acțiuni, 31 decembrie 2019: 940.455 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2020: 269,41, 31 decembrie 2019: 156,27). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

## Structura acționariatului

Nume acționar	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020			1 ianuarie 2020		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Victor Capitanu	766,012,422	153,202,534	29.7580%	376,182	97,961,555	37.7030%	395,297	61,773,062	42.0326%
Andrei Diaconescu	766,012,422	153,202,534	29.7580%	376,182	97,961,555	37.7030%	395,297	61,773,062	42.0326%
Alții	1,042,115,450	208,422,991	40.4840%	245,388	63,901,488	24.5940%	149,861	23,418,779	15.9348%
<b>Total</b>	<b>2,574,140,294</b>	<b>514,828,059</b>	<b>100.00%</b>	<b>997,752</b>	<b>259,824,598</b>	<b>100.00%</b>	<b>940,455</b>	<b>146,964,903</b>	<b>100.00%</b>

**NOTA 15. CAPITALURI PROPRII (continuare)****(ii) Rezerva legală**

Rezerva legală este în valoare de 4.189.617 RON la 1 ianuarie 2020, 9.009.562 RON la 31 decembrie 2020 și 11.437.359 RON at 31 decembrie 2021.

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

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

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

**(iii) Acțiuni proprii**

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON. Părțile au acordat, odată cu transferul acțiunilor, să transfere orice drept asupra sau în legătură cu acestea, inclusiv, dar fără limitare la, dividendele Societății aferente acțiunilor pentru exercițiul financiar 2020. Toate acțiunile proprii au fost vândute în 2021.

**(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. Societatea a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

**NOTA 16. ÎMPRUMUTURI**

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Obligațiuni	-	(82.980.346)	(95.819.727)
Alte împrumuturi primite de la filiale	(27.921.952)	-	-
<b>Total active /(datorii)</b>	<b>(27.921.952)</b>	<b>(82.980.346)</b>	<b>(95.819.727)</b>

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

**NOTA 16. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

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

Alte împrumuturi pe termen lung în valoare de 27.921.951 RON la 31 decembrie 2021 se referă la un împrumut în EUR acordat de One Cotroceni Park S.R.L.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 25.

**NOTA 17. DATORII DIN CONTRACTELE DE LEASING**

Societatea are închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One North Gate începând din decembrie 2019.

Consultați Notele 10 și 11 pentru informații suplimentare.

	2021	2020	2019
<b>La 1 ianuarie</b>	4.939.563	5.723.637	0
Intrări	0	0	5.716.810
Dobândă acumulată	154.452	193.222	0
Plăți	(1.403.507)	(1.081.665)	0
Diferențe de curs valutar	73.879	104.369	6.827
<b>La 31 decembrie</b>	<b>3.764.387</b>	<b>4.939.563</b>	<b>5.723.637</b>
<b>Pe termen lung</b>	<b>2.464.740</b>	<b>3.704.514</b>	<b>4.848.165</b>
<b>Pe termen scurt</b>	<b>1.299.647</b>	<b>1.235.049</b>	<b>875.472</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cheltuieli cu deprecierea activelor aferente dreptului de utilizare	1.143.362	1.143.362	36.883
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	154.452	193.222	-
Câștig/(pierdere) din cursul valutar	69.990	104.370	6.826
Cheltuieli cu chiriile	1.403.507	1.081.665	-
Alte cheltuieli - diferențe din indexare	3.888	-	-
<b>Total sumă recunoscută în contul de profit și pierdere</b>	<b>2.775.199</b>	<b>2.522.619</b>	<b>43.709</b>

Reconcilierea modificărilor datoriilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 25.

**NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII**

Descriere	31 decembrie	31 decembrie	1 ianuarie
	2021	2020	2020
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	910.305	456.503	1.843.762
Alte datorii comerciale	970.495	459.452	1.278.423
<b>Total datorii comerciale</b>	<b>1.880.800</b>	<b>915.955</b>	<b>3.122.185</b>
Alte impozite și taxe	370.504	6.417.136	5.350.052
Decontări între entitățile afiliate	88.933.711	41.957.563	27.763.391
Cheltuieli de capital cu acționarii	-	634.136	15.760.188
Dividende	679.899	16.701	15.284
Alți creditorii	6.591.805	8.478.898	4.372.333
<b>Total alte datorii</b>	<b>96.575.919</b>	<b>57.504.434</b>	<b>53.261.248</b>
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>98.456.719</b>	<b>58.420.389</b>	<b>56.383.433</b>

## NOTE 19. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	2021	2020
Venituri din servicii prestate	44.837.975	31.975.434
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	630.559	565.537
Alte venituri	784.769	533.598
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>46.253.303</b>	<b>33.074.569</b>
Descriere	2021	2020
One Herăstrău Towers SRL	1.934.399	5.737.022
One Mircea Eliade Properties SRL	6.317.834	11.598.236
One United Tower SRL	871.240	3.217.603
Neo Mamaia SRL	675.184	5.242.310
One Verdi Park SRL	10.031.492	6.180.263
Neo Timpuri Noi SRL	5.787.528	-
One Peninsula SRL	18.972.884	-
Clienți terți	247.414	-
<b>Total venituri din servicii prestate</b>	<b>44.837.975</b>	<b>31.975.434</b>

„Venituri din servicii prestate” și „Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare” sunt în principal legate de comisioanele de management și chirie (pentru suprafețele utilizate) facturate părților afiliate. Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 23.

## NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	2021	2020
Cheletuieli cu materiile prime și materiale consumabile	-	6.609
Alte cheltuieli cu materialele	36.400	133.621
Alte cheltuieli externe	137.115	82.514
Alte cheltuieli de exploatare	6.565.289	3.640.211
Cheletuieli cu impozitul	-	51.285
Cheletuieli cu personalul	3.645.630	3.301.303
Alte cheltuieli	1.075.970	364.466
Cheletuieli cu deprecierea	1.628.096	1.522.151
Ajustări de provizioane	(84.255)	19.140
Ajustări de stocuri	-	-
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>13.004.245</b>	<b>9.121.300</b>
Descriere	2021	2020
Mentenanță și reparații	3.882	22.158
Redevențe și chirii	358.651	182.966
Prime de asigurare	46.951	2.377
Cursuri de formare	253.958	700
Cheletuieli cu colaboratorii	449.449	281.892
Comisioane și onorarii	761.929	545.307
Protocol, reclama și publicitate	1.621.866	453.093
Transport	2.302	2.542
Cheletuieli de deplasare	-	-
Cheletuieli poștale și telecomunicații	57.855	66.093
Comisioane bancare și asimilate	21.224	10.916
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	2.987.222	2.072.167
<b>Total alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>6.565.289</b>	<b>3.640.211</b>



## NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

Descriere	2021	2020
Audit, revizuire limitată și evaluare	559.103	495.705
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	1.666.292	731.192
Servicii administrare	103.795	35.789
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	234.543	429.645
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	423.489	379.836
<b>Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți</b>	<b>2.987.222</b>	<b>2.072.167</b>

Onorariile Deloitte Audit pentru serviciile prestate în 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 21. CÂȘTIG NET DIN CEDAREA INVESTIȚIILOR ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Descriere	2021	2020
Venituri din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	-	48.072.196
Cheltuieli cu cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	-	(49.788)
<b>Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate</b>	<b>-</b>	<b>48.022.408</b>

## NOTA 22. VENITURI FINANCIARE

Descriere	2021	2020
Venituri din dividende	1.881.012	20.567.563
Venituri din dobânzi	7.436.521	10.240.258
Alte venituri financiare	6.780.726	-
<b>Total venituri financiare</b>	<b>16.098.259</b>	<b>30.807.821</b>

Descriere	2021	2020
Câștig net din diferențele de curs valutar	6.540.776	-
Alte venituri financiare	239.950	-
<b>Total alte venituri financiare</b>	<b>6.780.726</b>	<b>-</b>

## NOTA 23. CHELTUIELI FINANCIARE

Descriere	2021	2020
Cheltuieli cu dobânzile	786.291	5.272.556
Alte cheltuieli financiare – pierdere netă din diferențele de curs valutar	-	1.471.338
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>786.291</b>	<b>6.743.894</b>

**NOTA 24. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE**

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Tara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Plaza SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Verdi Park SRL	România	Filială – entitate afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Value SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One North Gate SA	România	Filială – entitate afiliată
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Properties Development SA	România	Filială, dar dizolvată la 31 decembrie 2021
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Timपुरi Noi SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Downtown SRL	România	Alte părți legate
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 3 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 7 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One High District S.R.L.	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club S.R.L.	România	Filială – entitate afiliată
Carpathian Estate SRL	România	Filială deținută indirect
One Herastrau Office Properties SA	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herastrau Office SA	România	Alte părți legate
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Capitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte părți legate
Liviu Investments SRL	România	Alte părți legate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte părți legate
Lemon Office Design SRL	România	Alte părți legate
Smart Capital Investments SA	România	Alte părți legate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
DR Consulting & Other Services SRL	România	Alte părți legate
Samoila Valentin-Cosmin PFA	România	Alte părți legate
One Energy Division SRL	România	Alte părți legate
One Holding Investments SRL	România	Alte părți legate
One Holding Ver SRL	România	Alte părți legate

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

One Holding OA SRL	România	Alte părți legate
ACC Investments SRL	România	Alte părți legate
CTT & ONE AG	Elveția	Alte părți legate
CC Trust Group AG	Elveția	Alte părți legate
CCT & One Properties SA	Elveția	Alte părți legate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Claudio Cisullo	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Dragan	România	Membru cheie din conducere
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar

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

Remunerații membri cheie din conducere	2021	2020	2019
Beneficii angajați	552.179	453.393	0

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în 2021 și 2020, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare		
		31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	6.096	7.333
	Entități afiliate – filiale	103.567.267	61.826.577	33.940.477
	Alte părți legate și entități asociate	153.491	32.121	32.736
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare		
		31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	-	-	-
	Entități afiliate – filiale	97.345.816	47.353.629	36.334.057
	Alte părți legate și entități asociate	22.767	1.027	1.815

## NOTA 24. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2021	2020
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	6.492.147	10.002.195
	Alte părți legate și entități asociate	238.068	54.033
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	1.881.012	20.567.563
	Alte părți legate și entități asociate	0	0
Venituri din chirii și redevențe	Membri cheie din conducere	0	0
	Entități afiliate – filiale	376.685	521.056
	Alte părți legate și entități asociate	3.984	2.518
Venituri din servicii de management și administrare	Membri cheie din conducere	0	0
	Entități afiliate – filiale	44.590.545	31.975.434
	Alte părți legate și entități asociate	0	0
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Membri cheie din conducere	0	0
	Entități afiliate – filiale	1.290.609	1.345.741
	Alte părți legate și entități asociate	0	1.031
Cheltuieli de management și administrare	Membri cheie din conducere	449.449	281.892
	Entități afiliate – filiale	0	0
	Alte părți legate și entități asociate	103.795	35.792
Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate			<b>Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate</b>
		<b>Sold dobânzi</b>	
	2021	13.895.502	270.358.882
	2020	23.452.157	213.137.118
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2019	13.860.086	185.178.154
	2021	487.038	10.966.323
	2020	454.551	9.046.809
	2019	287.497	2.389.934
Membri cheie din conducerea Grupului:	2021	-	-
	2020	-	-
	2019	-	-
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate</b>	<b>2021</b>	<b>13.895.502</b>	<b>270.358.882</b>
	<b>2020</b>	<b>23.906.708</b>	<b>222.183.927</b>
	<b>2019</b>	<b>13.866.945</b>	<b>185.178.438</b>
Împrumuturi de la entitățile afiliate și alte părți legate			<b>Sume datorate entităților afiliate</b>
		<b>Sold dobânzi</b>	
Împrumuturi de la entități afiliate - filiale	2021	0	27.921.952

## NOTA 25. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

	1 ianuarie 2019	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2019
Obligațiuni	93.597.315	-	4.801.163	(4.896.300)	2.317.549	-	95.819.727
Datorii din contracte de leasing	-	5.716.810	-	-	6.827	-	5.723.637
<b>Total datorii din activități de finanțare</b>	<b>93.597.315</b>	<b>5.716.810</b>	<b>4.801.163</b>	<b>(4.896.300)</b>	<b>2.324.376</b>	<b>-</b>	<b>101.543.364</b>

	1 ianuarie 2020	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	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
Datorii din contracte de leasing	5.723.637	-	193.222	(1.081.665)	104.369	-	4.939.563
<b>Total datorii din activități de finanțare</b>	<b>101.543.364</b>	<b>-</b>	<b>5.272.556</b>	<b>(20.808.146)</b>	<b>1.912.135</b>	<b>-</b>	<b>87.919.909</b>

	1 ianuarie 2021	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2021
Obligațiuni	82.980.346	-	-	(82.980.346)	-	-	-
Datorii din contracte de leasing	4.939.563	-	154.452	(1.403.507)	73.879	-	3.764.387
<b>Total datorii din activități de finanțare</b>	<b>87.199.909</b>	<b>-</b>	<b>154.452</b>	<b>(84.383.853)</b>	<b>73.879</b>	<b>-</b>	<b>3.764.387</b>

## NOTA 26. CONTINGENȚE

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, reprezentând aproximativ 1% din suma totală solicitată pentru rambursare, cu toate acestea Societatea intenționează să le conteste în fața autorităților.

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. Societatea-holding 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. Împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-holding 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 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit 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 credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea holding.

**NOTA 26. CONTINGENȚE (continuare)**

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 termenii 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 27. IERARHIA VALORII JUSTE**

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

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:

	Valoarea contabilă			Valoarea justă		
	31 decembrie 2021	31 Decembrie 2020	1 ianuarie 2020	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>						
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	363.019.740	246.315.351	201.940.386	326.960.848	237.926.047	192.969.957

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
<b>Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	82.980.346	95.819.727	82.620.512	92.429.942

La 31 decembrie 2021, Societatea nu înregistrează datorii cu împrumuturile bancare.

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Societății în ierarhia evaluării la valoarea justă pentru cele 3 perioade sunt:

## NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

31 decembrie 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	82.620.512	-	82.620.512
<b>1 ianuarie 2020</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	92.429.942	-	92.429.942
<b>31 decembrie 2021</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	326.960.848	-	326.960.848
<b>31 decembrie 2020</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	237.926.047	-	237.926.047
<b>1 ianuarie 2020</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	192.969.957	-	192.969.957

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 Societate 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 2021, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății 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 28. EVENIMENTE ULTERIOARE

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 Societate a 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 Herastrau Park.