

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022

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

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	7 – 8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	9
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	10 – 11
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	12
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	13 – 92

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	15.259.605	597.608
Imobilizări corporale	6	51.131.523	17.040.010
Active aferente dreptului de utilizare	16	2.687.154	3.505.452
Investiții imobiliare	8	2.251.984.947	1.449.465.190
Investiții în entități asociate	17	3.369.877	2.967.158
Total active imobilizate		2.343.689.182	1.492.831.494
Active circulante			
Stocuri	9	662.994.340	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	10	116.316.909	93.266.448
Creanțe comerciale	11	392.002.622	201.369.543
Alte creanțe	11	129.862.443	128.441.029
Cheltuieli în avans		24.924.944	19.517.269
Alte active financiare		-	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	12	566.960.043	508.347.161
Total active circulante		1.893.061.301	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE		4.236.750.483	2.797.159.488
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	740.563.717	514.828.059
Prime de capital	14	27.981.399	4.307.781
Acțiuni proprii	14	1.029	-
Alte rezerve de capital	14	51.848.900	1.390.179
Rezerve legale	14	17.452.635	11.437.359
Rezultat reportat		1.184.656.306	791.788.303
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.022.503.986	1.323.751.681
Interese care nu controlează		508.822.702	323.205.535
Total capitaluri proprii		2.531.326.688	1.646.957.216
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	654.206.589	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	3.528.882	7.472.207
Datorii comerciale și alte datorii	18	23.442.273	564.912
Datorii din contractele de leasing	16	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	272.828.037	179.974.080
Total datorii pe termen lung		956.652.728	581.000.467

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	172.421.627	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	47.528	87.028
Datorii din contracte de leasing	16	778.490	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	18	271.065.556	124.138.768
Venituri în avans		11.099.273	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	717.144	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	19	292.641.449	406.263.566
Total datorii curente		748.771.067	569.201.805
Total datorii		1.705.423.795	1.150.202.272
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		4.236.750.483	2.797.159.488

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	20	769.518.382	703.317.672
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	20	(445.459.287)	(451.583.531)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(5.133.247)	(5.046.897)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		318.925.848	246.687.244
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	8	54.883.687	298.636.043
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	88.485.173	44.364.366
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare (landbank)	8	75.097.712	56.187.770
Câștiguri din investiții imobiliare		218.466.572	399.188.179
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	8	94.079.969	-
Venituri din chirii	21	62.377.460	6.544.367
Venituri din servicii către chiriași		16.532.162	5.277.520
Costuri cu servicii către chiriași		(16.532.162)	(5.277.520)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(8.171.409)	(5.345.444)
Venituri nete din închirieri		54.206.051	1.198.923
Cheltuieli de intermediere vânzări imobiliare	22	(9.255.427)	(4.641.595)
Cheltuieli generale de administrație	23	(90.436.029)	(27.936.859)
Alte cheltuieli de exploatare	24	(15.308.340)	(8.065.542)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		304.746	536.526
Alte venituri din exploatare		5.141.316	5.688.365
Rezultat din activități curente		576.124.706	612.655.241
Venituri financiare	25	18.348.129	2.381.231
Cheltuieli financiare	25	(21.966.642)	(12.145.485)
Rezultat financiar net		(3.618.513)	(9.764.254)
Cota-parte din profitul asociaților	17	402.719	1.527.818
Rezultat înainte de impozitare		572.908.912	604.418.805
Impozit pe profit	13	(70.431.447)	(94.731.652)
Rezultatul net al perioadei		502.477.465	509.687.153
Total rezultat global aferent perioadei		502.477.465	509.687.153
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		442.014.509	391.330.530
Intereselor care nu controlează		60.462.956	118.356.623
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		442.014.509	391.330.530
Intereselor care nu controlează		60.462.956	118.356.623
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	33	0,18	0,79

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	0	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Total rezultat global									
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	442.014.509	60.462.956	502.477.465
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(42.473.315)	(882.000)	(43.355.315)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	40.594.729	213.122.328	-	-	-	-	-	253.717.057
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	14	185.140.929	(185.140.929)	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	3	-	-	-	-	-	(1.514.709)	-	(1.514.709)
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve		-	(4.307.781)	-	4.307.781	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	6.015.276	-	-	(6.015.276)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	856.794	(10.898.032)	(10.041.238)
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	1.029	-	-	1.029
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	46.150.940	-	-	-	46.150.940
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	136.934.243	136.934.243
Sold la 31 decembrie 2022		740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		259.824.598	9.192	-	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402
Total rezultat global									
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	391.330.530	118.356.623	509.687.153
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(81.743.000)	(328.836)	(82.071.836)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	26.001.417	233.111.060	-	-	-	-	-	259.112.477
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	14	228.812.471	(228.812.471)	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	14	189.573	-	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	926.786	-	-	-	926.786
Costuri IPO	3	-	-	-	-	-	(6.096.360)	-	(6.096.360)
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	11.437.359	-	-	(11.437.359)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	(2.603.992)	(7.175.084)	(9.779.076)
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii		-	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	36.035.214
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	27	-	-	-	-	-	(4.976.784)	120.088.240	115.111.456
Sold la 31 decembrie 2021		514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	0	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

	Nota	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		502.477.465	509.687.153
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	23	2.519.971	2.223.680
Alte venituri financiare		(4.861.828)	(24.585)
Cota-parte în profitul asociaților	17	(402.719)	(1.527.818)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	24	5.258.735	(105.620)
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(218.466.572)	(399.188.179)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	8	(94.079.969)	-
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		(304.746)	(536.526)
Plăți pe bază de acțiuni	23	46.150.940	926.786
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		19.449	(204.091)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		1.363.740	5.725.044
Cheltuieli cu dobânzile	25	21.966.642	9.639.353
Venituri din dobânzi	25	(13.393.219)	(2.356.646)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	70.431.447	94.731.652
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(210.660.660)	(240.334.281)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		(89.760.315)	148.434.095
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		60.888.357	(7.401.109)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		(113.623.117)	112.408.364
Impozitul pe profit plătit		(6.605.466)	(15.602.881)
Capital circulant din achiziție de noi filiale		11.656.689	-
Numerar net din activități de exploatare		(29.425.176)	216.494.391
Achiziții de imobilizări corporale		(7.759.799)	(3.033.324)
Achiziții de imobilizări necorporale		(422.438)	(692.838)
Achiziții de investiții imobiliare		(285.031.660)	(49.965.795)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(111.294.812)	(184.200.745)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(78.333.026)	(25.770.292)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		5.043	338.050
Câștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare		8.436.741	9.824.041
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	(10.041.238)	(9.779.075)
Achiziția de filiale		-	(11.200.555)
Dobânzi încasate		13.393.219	2.356.646
Alte venituri financiare		4.861.828	-
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(466.186.142)	(272.123.887)
Încasări din împrumuturi	28	438.871.492	373.217.603
Rambursări de împrumuturi	28	(38.600.730)	(207.964.880)
Dividende plătite		(77.771.559)	(54.762.517)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		253.717.057	259.112.478
Achiziția de acțiuni proprii		-	-
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii		-	36.035.213
Dobânzi plătite	28	(21.460.144)	(11.693.437)
Elementele principale ale plăților de leasing	28	(531.916)	(939.449)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		554.224.200	393.005.011
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		58.612.882	337.375.515
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		508.347.161	170.971.646
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	12	566.960.043	508.347.161

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022 au fost aprobate pentru a fi emise la 22 martie 2023.

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

Capitalul social al Societății este de 740.563.717,2 RON împărțit în 3.702.818.586 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 27,5830% fiecare, iar alți acționari dețin 44,8340%. 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 strâns 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul 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. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	100.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95.00%	95.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80.00%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	100.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	100.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	80.00%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediu social
Skia Real Estate S.R.L.	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	51.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	67.69%	62.41%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower S.A. (fosta One United Tower S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95.00%	80.58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95.00%	82.33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95.00%	82.33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95.00%	82.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	100.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57.25%	72.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57.25%	72.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	80.00%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66.72%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	90.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	54.44%	-	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
One United Management Services SRL	Servicii de management	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 14 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SA	Închiriere de spații de birouri în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În 2022, s-au înființat 13 filiale noi în cadrul grupului: One Proiect 8 SRL, One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL), One Proiect 10 SRL, One Proiect 11 SRL, One Proiect 12 SRL, One Proiect 14 SRL, One Proiect 15 SRL, One Proiect 16 SRL, One Proiect 17 SRL, One Proiect 18 SRL, One Proiect 2 SRL, One United Management Services SRL și One United Italia SRL, deținute 100% de Societate.

Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialelor de mai jos, după cum urmează:

- One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.) de la 82,33% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 808.349 RON.
- Neo Floreasca Lake S.R.L. de la 80,58% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 2.063.158 RON.
- Neo Timpuri Noi S.R.L. de la 82,33% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 902.834 RON.
- One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.) de la 82,00% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 2.042.970 RON.
- One North Gate S.A. de la 62,41% la 67,69%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 4,2 mil. RON.

În 8 februarie 2022, Societatea a achiziționat direct 100% din acțiunile BO Retail Invest SRL, o filială care a achiziționat anterior o participație majoritară de 54,4351% în Bucur Obor, societate listată în sistemul multilateral de tranzacționare al Bursei de Valori București sub simbolul BUCU. Tranzacția a făcut obiectul avizului Consiliului Concurenței, pe care Societatea l-a obținut în 4 februarie 2022. Prețul total al tranzacției a fost de 65,4 mil. RON, reprezentând prețul de achiziție a acțiunilor. A se vedea nota 8 pentru mai multe detalii.

În 27 iulie 2022, Societatea a achiziționat 100% din acțiunile noii filiale One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta Mam Imob Business Center S.R.L.) care deține și operează clădirea de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr. 29-31, București, România (One Victoriei Plaza). Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 28 mil. EUR. Clădirea de birouri este închiriată integral către First Bank în calitate de chiriaș. Pentru mai multe detalii, a se vedea Nota 8.

La 5 octombrie 2022, Societatea a finalizat achiziția Turnului Eliade, clădire de birouri situată pe Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România. Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 9,8 milioane EUR. Pentru mai multe detalii, a se vedea Nota 8.

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

Sfera de aplicare a consolidării	Consolidare integrală a filialelor	Entități asociate	Total
Sold la 31 decembrie 2021	33	7	40
Achiziții	3	-	3
Filiale nou-înființate	14	-	14
Cedări	(1)	-	(1)
Sold la 31 decembrie 2022	49	7	56

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația consolidată a fluxurilor de trezorerie și situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, note care cuprind un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului au fost întocmite în conformitate cu prevederile ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP nr. 2844/2016"). Potrivit OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară sunt standardele adoptate conform procedurilor Regulamentul Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate (IFRS).

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

Situațiile financiare ale Grupului au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția investițiilor imobiliare și a activelor financiare deținute în vederea vânzării (dacă este cazul), care au fost evaluate la valoarea justă. Ipotezele care stau la baza estimărilor conducerii privind valoarea justă sunt descrise în nota 8. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

Spre deosebire de situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2021, Grupul a prezentat mai detaliat unele informații din perioada curentă pentru a crește nivelul de relevanță. Acolo unde este cazul, Grupul a reclasificat informațiile comparative din motive de coerență. Următoarele rubrici din situația consolidată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global și a altor elemente ale rezultatului global și situația consolidată a poziției financiare au fost modificate ca urmare a unor astfel de reclasificări: cheltuielile cu imobilele care sunt disponibile pentru închiriere au fost incluse în rândul Alte cheltuieli de exploatare la 31 decembrie 2021, iar în perioada curentă au fost reclasificate în activitatea de închiriere, costurile cu amenajările, energia electrică și apa care nu au fost incluse în costul vânzărilor au fost incluse în linia alte cheltuieli de exploatare în perioada anterioară, în timp ce în perioada curentă au fost reclasificate la linia „Alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale”, comisioanele de brokeraj pentru activitatea de închiriere au fost reclasificate din cheltuieli administrative în „Cheltuieli de intermediere vânzări imobiliare”, beneficiile angajaților și provizioanele au fost incluse în rândul Datorii comerciale și alte datorii la 31 decembrie 2022.

2.b. Continuitatea activității

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității luând în considerare factorii economici actuali, cum ar fi creșterea inflației, efectele post covid-19 și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. Având în vedere aceste previziuni și faptul că Grupul nu are activități care să depindă în mod 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, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni deși există încă incertitudini în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor care se află în apropierea zonei de conflict și asupra economiei globale în general. Astfel, situațiile financiare consolidate au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Grupul își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea societăților și de către asociați fiind considerate solide.

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

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2022. Grupului nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

Standarde noi și modificate și interpretări în vigoare pentru perioada de raportare curentă

Următoarele noi standarde, amendamente la standardele existente și interpretări noi emise de Consiliul pentru standarde internaționale de contabilitate (IASB) și adoptate de UE sunt în vigoare pentru perioada de raportare curentă, iar adoptarea acestora nu a avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații sau asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare:

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** – Referințe la Cadru Conceptual cu amendamente la IFRS 3, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele: (a) actualizează IFRS 3 astfel încât să facă referire la Cadru Conceptual din 2018 în loc de Cadru 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 Cadru 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 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 14 mai 2020. 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 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 respectul 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 de contabilitate noi și revizuite emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

La data aprobării prezentelor situații financiare, Grupul nu a aplicat următoarele Standarde de Contabilitate IFRS noi și revizuite emise și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare:

- **Amendamente la IFRS 17 „Contracte de asigurare”** – Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative emise de IASB în 9 decembrie 2021. Este un amendament cu sferă de aplicare restrânsă la cerințele de tranziție ale IFRS 17 pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 simultan.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020. 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. 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. Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** – Definiția estimărilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. 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 emise de IASB în 6 mai 2021. 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.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

Aceste amendamente nu afectează situațiile financiare consolidate, și nici nu se așteaptă că vor avea un impact viitor asupra Grupului.

Standarde de contabilitate noi și revizuite emise de IASB, dar care nu au fost adoptate de UE

- Amendamente la IAS 1 "Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2023)"
- Amendamente la IAS 1 "Datorii pe termen lung cu indicatori financiari (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2024)"
- Amendamente la IFRS 16 "Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2024)"
- IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate” 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 IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație” - Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014 (în 17 decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare pe termen nedefinit). Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asociere în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

Grupul anticipează că adoptarea standardelor menționate mai sus nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în viitor.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RĂȚIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

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

3.a Raționamente

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

3.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

Determinarea obligațiilor de executare

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

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

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

3.a. Raționamente (continuare)

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

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

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

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

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

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

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

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

Pentru contractele referitoare la vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Executarea Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. În plus, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. A luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) de la direcționarea cu ușurință a proprietății în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării sale.

În luarea acestei hotărâri, Grupul a avut în vedere condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevala asupra termenilor contractuali.

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

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

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

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare (cum ar fi începutul dezvoltării în vederea vânzării sau înființarea unui contract de leasing operațional către o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării.

Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă primirea autorizației de construire (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau inițierea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau schimbarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construire (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

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

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 datorilor în următorul exercițiu financiar. Grupul și-a bazat ipotezele și estimările pe parametri disponibili la momentul întocmirii situațiilor financiare consolidate.

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

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

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

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

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

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2022. Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate. Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Perioada prospectivă utilizată în evaluare este de 10 ani.

Ipotezele cheie folosite pentru stabilirea valorii juste a proprietăților și a analizelor de sensibilitate sunt rezumate la nota 8. Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

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

3.b.3 Ciclul de exploatare

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

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

3.b. Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.4 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..

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 1,5 mil. RON (decembrie 2021: 7,3 mil. RON).

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

4.1 Bazele consolidării

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

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

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

Filiale

Consolidarea unei filiale începe atunci când Grupul obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Grupul pierde controlul asupra filialei.

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

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

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

Tranzacții intra-grup

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Combinări de întreprinderi

Achizițiile de întreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achiziției. Contraprestația transferată într-o combinație de întreprinderi este evaluată la valoarea justă, care este calculată ca suma dintre valorile juste la data achiziției ale activelor transferate de Grup, datoriile suportate de Grup față de foștii proprietari ai entității achiziționate și participația emisă de Grup în schimbul controlului asupra entității achiziționate. Costurile legate de achiziție sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce sunt suportate. La data achiziției, activele identificabile achiziționate și datoriile asumate sunt recunoscute la valoarea lor justă la data achiziției.

Fondul comercial este evaluat ca valoarea cea mai mare dintre valoarea contraprestației transferate, valoarea oricărui interes care nu controlează în entitatea achiziționată și valoarea justă a participației deținute anterior de dobânditorul în capitalul propriu în entitatea achiziționată (dacă există) față de valorile nete la data achiziției ale activelor identificabile dobândite și datoriilor asumate. Dacă, după reevaluare, valorile nete la data achiziției ale activelor identificabile dobândite și ale datoriilor asumate depășește suma contraprestației transferate, valoarea oricărui interes care nu controlează în entitatea dobândită și valoarea justă a participației deținute anterior de dobânditor în entitatea achiziționată (dacă există), surplusul este recunoscut imediat în profit sau pierdere ca un câștig dintr-o achiziție în condiții avantajoase.

Atunci când contraprestația transferată de Grup într-o combinație de întreprinderi include un acord de contraprestație contingentă, contraprestația contingentă este evaluată la valoarea sa justă la data achiziției și inclusă ca parte a contraprestației transferate într-o combinație de întreprinderi. Modificările valorii juste ale contraprestației contingente care se califică drept ajustări pentru perioada de evaluare sunt ajustate retroactiv, cu ajustările corespunzătoare față de fondul comercial. Ajustările perioadei de evaluare sunt ajustări care apar din informații suplimentare obținute în timpul „perioadei de evaluare” (care nu poate depăși un an de la data achiziției) despre fapte și circumstanțe care existau la data achiziției.

Contabilizarea ulterioară a modificărilor valorii juste a contraprestației contingente care nu se califică drept ajustări ale perioadei de evaluare depinde de modul în care este clasificată contraprestația contingentă. Contraprestația contingentă care este clasificată drept capitaluri proprii nu este reevaluată la datele de raportare ulterioare, iar decontarea ulterioară a acesteia este contabilizată în capitalurile proprii. Alte contraprestații contingente sunt reevaluate la valoarea justă la datele de raportare ulterioare, cu modificările valorii juste recunoscute în profit sau pierdere.

Atunci când o combinație de întreprinderi este realizată în etape, interesele deținute anterior de Grup (inclusiv operațiunile comune) în entitatea achiziționată sunt reevaluate la valoarea justă la data achiziției, iar câștigul sau pierderea rezultată, dacă există, este recunoscută în profit sau pierdere. Sumele care decurg din interesele în entitatea achiziționată înainte de data achiziției care au fost anterior recunoscute în alte elemente ale rezultatului global sunt reclasificate în profit sau pierdere, în cazul în care un astfel de tratament ar fi adecvat dacă respectiva participație ar fi înstrăinată.

Dacă contabilizarea inițială pentru o combinație de întreprinderi este incompletă la sfârșitul perioadei de raportare în care are loc combinarea, Grupul raportează sume provizorii pentru elementele pentru care contabilitatea este incompletă.

Aceste sume provizorii sunt ajustate în timpul perioadei de evaluare (a se vedea mai sus), sau sunt recunoscute active sau datorii suplimentare, pentru a reflecta informații noi obținute despre fapte și circumstanțe care existau la data achiziției și care, dacă ar fi cunoscute, ar fi afectat sumele recunoscute la acea dată.

Fondul comercial

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

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost mai puțin pierderile acumulate din depreciere. În scopul testării deprecierei, fondul comercial dobândit într-o combinație de întreprinderi este, de la data achiziției, alocat fiecăreia dintre unitățile generatoare de numerar (UGN) ale Grupului care sunt de așteptat să beneficieze în urma combinării, indiferent dacă există alte active sau datorii ale entității achiziționate atribuite acestor unități.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Fond comercial (continuare)

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei UGN și o parte din operațiunea din cadrul acelei unități este cedată, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunii atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe se evaluează pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a porțiunii din UGN.

Interese care nu controlează și alte interese

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

Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționarii minoritari.

Rezultatele filialelor achiziționate sau cedate pe parcursul anului sunt incluse în situația consolidată a rezultatului global de la data intrării în vigoare a achiziției sau până la data efectivă a cedării, după caz.

În cazul în care este cedată o filială care a constituit o linie de activitate majoră, aceasta este prezentată ca o operațiune întreruptă. Dacă este necesar, se fac ajustări la situațiile financiare ale filialelor pentru a alinia politicile contabile utilizate cu cele utilizate de Grup.

Investiții în entități asociate

O entitate asociată este o entitate asupra căreia Grupul are o influență semnificativă și care nu este nicio filială a acestuia, niciun interes într-o asocieră în participație. Influența semnificativă este capacitatea de a participa la luarea deciziilor de politică financiară și de exploatare a entității în care s-a investit, dar fără a avea control sau control comun asupra acestor politici.

Rezultatele și activele și datoriile entităților asociate sunt incluse în aceste situații financiare folosind metoda punerii în echivalență, cu excepția cazului în care investiția este clasificată ca deținută pentru vânzare, caz în care este contabilizată în conformitate cu IFRS 5.

Conform metodei punerii în echivalență, o investiție într-o entitate asociată este recunoscută inițial în situația consolidată a poziției financiare la cost și ajustată ulterior pentru a recunoaște cota-parte a Grupului din profit sau pierdere și din alte elemente ale rezultatului global ale entității asociate. Atunci când cota-parte a Grupului din pierderile unei entități asociate depășește interesul Grupului în acea entitate asociată (care include orice interese pe termen lung care, în esență, fac parte din investiția netă a Grupului în entitatea asociată), Grupul încetează să-și recunoască cota-parte din pierderile ulterioare. Pierderile suplimentare sunt recunoscute numai în măsura în care Grupul a suportat obligații legale sau implicite sau a făcut plăți în numele entității asociate.

O investiție într-o entitate asociată este contabilizată folosind metoda punerii în echivalență de la data la care entitatea în care s-a investit devine o entitate asociată. La achiziționarea investiției într-o entitate asociată, orice surplus al costului investiției față de cota-parte a Grupului din valoarea justă netă a activelor și datoriilor identificabile ale entității în care s-a investit este recunoscut ca fond comercial, care este inclus în valoarea contabilă a investiției.

Orice surplus al cotei-părți a Grupului din valoarea justă netă a activelor și datoriilor identificabile față de costul investiției, după reevaluare, este recunoscut imediat în profit sau pierdere în perioada în care investiția este achiziționată.

Dacă există dovezi obiective că investiția netă a Grupului într-o entitate asociată este depreciată, se aplică cerințele IAS 36 pentru a stabili dacă este necesar să se recunoască orice pierdere din depreciere în ceea ce privește investiția Grupului.

Atunci când este necesar, întreaga valoare contabilă a investiției (inclusiv fondul comercial) este testată pentru depreciere în conformitate cu IAS 36 ca un singur activ prin compararea valorii sale recuperabile (valoarea mai mare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile de cedare) cu valoarea sa contabilă. Orice pierdere din depreciere recunoscută nu este alocată niciunui activ, inclusiv fondului comercial care face parte din valoarea contabilă a investiției. Orice reluare a acelei pierderi din depreciere este recunoscută în conformitate cu IAS 36 în măsura în care valoarea recuperabilă a investiției crește ulterior.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Investiții în entități asociate (continuare)

Grupul întrerupe utilizarea metodei punerii în echivalență de la data la care investiția încetează să mai fie o entitate asociată. Atunci când Grupul păstrează un interes în fosta entitate asociată și interesul reținut este un activ financiar, Grupul evaluează interesul reținut la valoarea justă la acea dată, iar valoarea justă este considerată ca fiind valoarea sa justă la recunoașterea inițială în conformitate cu IFRS 9.

Diferența dintre valoarea contabilă a entității asociate la data la care metoda punerii în echivalență a fost întreruptă și valoarea justă a oricărei participații reținute și a oricăror câștiguri din cedarea unei părți a participației în entitatea asociată este inclusă în determinarea câștigului sau pierderii la cedarea entității asociate. În plus, Grupul contabilizează toate sumele recunoscute anterior în alte elemente ale rezultatului global în legătură cu acea entitate asociată, pe aceeași bază care ar fi necesară dacă acea entitate asociată ar fi cedat direct activele sau datoriile aferente.

Prin urmare, dacă un câștig sau o pierdere recunoscut(ă) anterior în alte elemente ale rezultatului global de către acea entitate asociată ar fi reclasificat(ă) în profit sau pierdere din cedarea activelor sau datoriilor aferente, Grupul reclasifică câștigul sau pierderea din capitaluri proprii în profit sau pierdere (ca o ajustare de reclasificare) când entitatea asociată este înstrăinată.

Atunci când Grupul își reduce participația într-o entitate asociată, dar Grupul continuă să utilizeze metoda punerii în echivalență, Grupul reclasifică în profit sau pierdere cota-parte din câștigul sau pierderea care fusese anterior recunoscut(ă) în alte elemente ale rezultatului global legat de acea reducere a interesului, dacă acel câștig sau pierdere ar fi reclasificat(ă) în profit sau pierdere din cedarea activelor sau datoriilor aferente.

Atunci când o entitate din Grup efectuează tranzacții cu o entitate asociată a Grupului, profiturile și pierderile rezultate din tranzacțiile cu entitatea asociată sunt recunoscute în situațiile financiare consolidate ale Grupului numai în măsura în care interesele în entitatea asociată nu sunt legate de Grup.

Grupul aplică IFRS 9, inclusiv cerințele privind deprecierea, intereselor pe termen lung într-o entitate asociată căreia nu i se aplică metoda punerii în echivalență și care fac parte din investiția netă în entitatea în care s-a investit.

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

Grupul prezintă activele și datoriile în situația poziției financiare pe termen scurt sau termen lung, cu excepția celor rezidențiale, al căror ciclu de operare este de trei ani. A se vedea nota 3.b.3.

Un activ este circulant dacă:

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

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

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri

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

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

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

4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

i) Proprietăți finalizate

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

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

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare - rezidențiale

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

Veniturile care sunt obținute din contractele care oferă clientului controlul asupra proprietăților pe măsură ce sunt construite și pentru care Grupul are dreptul executabil la plăți pentru munca prestată la zi, sunt recunoscute în timp. Pentru contractele care îndeplinesc criteriile de recunoaștere în timp a veniturilor, executarea de către Grup este evaluată utilizând o metodă de input, prin raportare la costurile suportate până la satisfacerea unei obligații de executare (de exemplu, resurse consumate, costuri suportate sau ore de muncă cheltuite), raportat la intrările totale așteptate la finalizarea proprietății.

Grupul exclude efectul oricăror costuri suportate care nu contribuie la executarea Grupului în transferul controlului asupra bunurilor sau serviciilor către client (cum ar fi cantități neașteptate de materiale irosite, forță de muncă sau alte resurse) și ajustează metoda de input pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare (cum ar fi materialele îndepărtate).

Variațiile în serviciile contractate, cererile și plățile de stimulente sunt incluse în măsura în care este probabil ca acestea să genereze venituri și să poată fi evaluate în mod credibil. Atunci când dreptul de proprietate asupra terenului este transferat la începutul unui contract pe termen lung, veniturile sunt recunoscute la acel moment pentru teren.

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

iii) Alte considerații referitoare la vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

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

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

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

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

Schimbul între părți

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

4.3.2 Venituri din chirii

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

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

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

4.3.3 Venituri din servicii către chiriași

Pentru investițiile imobiliare deținute în principal pentru a obține venituri din chirii, Grupul încheie ca locator contracte de leasing care se încadrează în sfera de aplicabilitate a IFRS 16.

Aceste contracte includ anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și deszăpezirea spațiilor comune), precum și alte servicii de asistență (de exemplu, servicii de recepție, catering și alte servicii legate de evenimente). Aceste servicii sunt specificate în contractele de leasing și facturate separat.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3.3 Venituri din servicii către chiriași (continuare)

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

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

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

4.4 Active și datorii contractuale

Un activ contractual este dreptul la contraprestație în schimbul bunurilor sau serviciilor transferate clientului atunci când acest drept este condiționat de altceva decât trecerea timpului, de exemplu, facturările necesită aprobarea clientului.

Activele contractuale sunt recunoscute inițial pentru veniturile obținute din proprietăți în curs de dezvoltare date, dar care încă nu trebuie facturate clienților. La emiterea facturii, sumele recunoscute ca active contractuale sunt reclasificate drept creanțe comerciale. Activele contractuale sunt supuse evaluării deprecierii.

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

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

4.5 Valută

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

Tranzacții și solduri

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către entitățile Grupului la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere.

Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării.

Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Elementele nemonetare evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite folosind cursurile de schimb la datele tranzacțiilor inițiale. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursurile de schimb la data determinării valorii juste.

La determinarea cursului de schimb care trebuie utilizat la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor (sau a unei părți din acesta) pentru derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare referitoare la plata în avans, data tranzacției este data la care Grupul recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară care rezultă din avans. Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Grupul stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.6 Costurile de îndatorare

Costurile de îndatorare direct atribuibile achiziției sau construcției unei investiții imobiliare care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi pregătită pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută sunt capitalizate ca parte a costului activului. Dobânda este capitalizată de la începerea lucrării de dezvoltare până la data finalizării practice, adică atunci când practic toate lucrările de dezvoltare sunt finalizate. Capitalizarea costurilor financiare este suspendată dacă există perioade prelungite când activitatea de dezvoltare este întreruptă.

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

Filialele Grupului oferă garanții pentru împrumuturi legate de finanțarea proiectelor. Finanțarea se încheie în general la nivel de proiect individual, iar fiecare companie sau proprietate este responsabilă pentru serviciul datoriei aferente. Ca garanție pentru împrumut, banca împrumutătoare primește un pachet de garanții care pot fi utilizate pentru a stinge creanța în cazul în care este solicitat un împrumut. Acest pachet poate include următoarele tipuri de garanții:

- ipotecă asupra terenului sau a terenului și imobilului
- gaj pe creanțe
- gaj pe conturile bancare

4.7 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate și proprietățile în curs de dezvoltare sau re-dezvoltare deținute sau care urmează să fie deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele.

Proprietățile deținute în baza unui contract de leasing sunt clasificate drept investiții imobiliare atunci când sunt deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele, mai degrabă decât pentru vânzare în cadrul activității obișnuite sau pentru utilizarea în funcții de producție sau administrative.

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

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

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

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

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare. Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere. Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoașterea investițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.8 Construcții în curs de dezvoltare deținute ca stocuri

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

În principal, proprietatea rezidențială pe care Grupul o dezvoltă și intenționează să o vândă înainte sau la finalizarea dezvoltării.

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

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

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

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

4.9 Deprecierea activelor nefinanciare

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

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

4.10 Instrumente financiare

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

Active financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 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 consolidată a poziției financiare a Grupului), în principal atunci când:

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

sau

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

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

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

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

Deprecierea activelor financiare

Grupul recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate creanțele și activele contractuale deținute de Grup.

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

În ceea ce privește creanțele comerciale și alte creanțe și activele contractuale, Grupul aplică o abordare simplificată în calculul ECL. Prin urmare, Grupul nu urmărește modificările în riscul de credit, ci recunoaște în schimb un provizion pentru pierdere bazat pe ECL pe durata de viață la fiecare dată de raportare (adică, un provizion pentru pierdere pentru pierderile de credit preconizate pe durata de viață rămasă a creditului, indiferent de momentul nerambursării). Grupul a stabilit o matrice de provizionare care se bazează pe experiența sa istorică de pierderi din credite, ajustată pentru factori prospectivi specifici debitorilor și mediului economic.

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

Derecunoaștere

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

Plăți în avans de la clienți

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

Compensarea instrumentelor financiare

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

4.11 Numerar și depozite pe termen scurt

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.12 Contracte de leasing

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

Grupul ca locatar

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

i) Active aferente dreptului de utilizare

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

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

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

ii) Datorii de leasing

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizată a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plăți fixe substanțiale) minus orice stimulente de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau de o rată și sume care se așteaptă să fie plătite în baza garanțiilor de valoare reziduală.

Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare a unei opțiuni de cumpărare, în mod rezonabil sigur de exercitat de către Grup și plăți de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă perioada de leasing reflectă exercitarea de către Grup a opțiunii de reziliere.

Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuieli (cu excepția cazului în care sunt suportate pentru a produce stocuri) în perioada în care are loc evenimentul sau condiția care declanșează plata.

La calcularea valorii actuale a plăților de leasing, Grupul își folosește rata de împrumut incrementală (IBR) la data de începere a leasingului, deoarece rata dobânzii implicită în leasing nu este ușor de determinat. IBR este rata dobânzii pe care Grupul ar trebui să o plătească pentru a împrumuta pe o perioadă similară și, cu o garanție similară, fondurile necesare pentru a obține un activ cu o valoare similară activului aferent dreptului de utilizare într-un mediu economic similar. Prin urmare, IBR reflectă ceea ce Grupul „ar trebui să plătească”, care necesită estimare atunci când nu sunt disponibile rate observabile (cum ar fi filialele care nu încheie tranzacții de finanțare) sau când trebuie ajustate pentru a reflecta termenii și condițiile de leasing (de exemplu, atunci când contractele de leasing nu sunt în moneda funcțională a filialei). Grupul estimează IBR utilizând date de intrare observabile (cum ar fi ratele dobânzii din piață) atunci când sunt disponibile și este obligat să facă anumite estimări specifice entității (cum ar fi ratingul de credit independent al filialei).

După data începerii contractului, valoarea datoriilor de leasing este crescută pentru a reflecta acumularea de dobânzi și reducere 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)

4.12 Contracte de leasing (continuare)

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

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

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

4.13 Creanțe din chirii

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

4.14 Garanțiile chiriașilor

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

4.15 Creanțe comerciale

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

4.16 Garanții

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

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

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

4.17 Investiții în entități asociate

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.17 Investiții în entități asociate (continuare)

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

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

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

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

4.18 Imobilizări necorporale

i) Fondul comercial

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

ii) Licențe

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

iii) Software

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

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

iv) Marca și relațiile cu clienții (imobilizări necorporale achiziționate într-o combinație de întreprinderi)

În conformitate cu IFRS 3 Combinări de întreprinderi, dacă o imobilizare necorporală este achiziționată într-o combinație de întreprinderi, costul acelei imobilizări necorporale este valoarea sa justă la data achiziției. Valoarea justă a unei imobilizări necorporale va reflecta așteptările participanților de pe piață la data achiziției cu privire la probabilitatea ca beneficiile economice viitoare așteptate încorporate în activ să fie generate pentru entitate.

Cu alte cuvinte, entitatea se așteaptă să existe un flux de beneficii economice, chiar dacă există incertitudine cu privire la momentul sau valoarea intrării. Dacă un activ dobândit într-o combinație de întreprinderi este separabil sau rezultă din drepturi contractuale sau alte drepturi legale, există suficiente informații pentru a evalua în mod credibil valoarea justă a activului.

Ulterior recunoașterii inițiale, imobilizările necorporale achiziționate într-o combinație de întreprinderi sunt raportate la cost minus amortizarea cumulată și pierderile din depreciere cumulate, pe aceeași bază ca imobilizările necorporale care sunt achiziționate separat.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.18 Imobilizări necorporale (continuare)

v) Metoda și perioada de amortizare

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani, licențele se amortizează pe durata valabilității acestora, iar marca se amortizează pe bază liniară pe o perioadă maximă de 20 de 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.

vi) Derecunoașterea imobilizărilor necorporale

O imobilizare necorporală este derecunoscută la cedare sau atunci când nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizare sau cedare. Câștigurile sau pierderile rezultate din derecunoașterea unei imobilizări necorporale, evaluate ca diferență dintre veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului, sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când activul este derecunoscut.

4.19 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 Grupului iar costul elementului poate fi evaluat în mod credibil. Valoarea contabilă a oricărei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscută la înlocuire. Toate celelalte costuri cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate.

Amortizare

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

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

Durata de viață și metoda de amortizare sunt revizuite periodic și, dacă este cazul, sunt ajustate 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

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

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

Impozit amânat

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

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

Impozit amânat

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare (continuare)

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

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

4.21 Plăți pe bază de acțiuni

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

Tranzacții cu decontare în acțiuni

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

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

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

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

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.

4.22 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligație prezentă (legală sau implicită) ca urmare a unui eveniment trecut, când este probabil ca Grupul să fie obligat să stingă acea obligație și se poate face o estimare credibilă a valorii obligației.

Suma recunoscută ca provizion este cea mai bună estimare a contraprestației necesare stingerii obligației prezente la data de raportare, luând în considerare riscurile și incertitudinile legate de obligație. În cazul în care un provizion este evaluat utilizând fluxurile de trezorerie estimate pentru a stinge obligația actuală, valoarea sa contabilă este valoarea actualizată a acestor fluxuri de trezorerie (când efectul valorii în timp a banilor este semnificativ).

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.22 Provizioane (continuare)

În cazul în care preconizează că o terță parte îi va rambursa, integral sau parțial, cheltuielile necesare pentru decontarea unui provizion, Grupul trebuie să recunoască o creanță ca un activ dacă și numai dacă este aproape sigur că va primi rambursarea iar valoarea creanței poate fi evaluată sigur.

4.23 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluează investiții imobiliare la valoarea justă la fiecare dată a bilanțului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.24 Contingente

Datoriile contingente reprezintă obligații posibile sau existente care decurg din evenimente trecute, în cazurile în care nu este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației. Datoriile contingente care nu sunt recunoscute în bilanțul Grupului sunt evaluate în funcție de probabilitatea apariției lor. Dacă o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice nu este suficient de probabilă pentru a necesita recunoașterea unui provizion și nici improbabilă, obligațiile sunt recunoscute ca datorii contingente. A se vedea nota 30.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.25 Dividende și majorare de capital social

Dividendele se distribuie din profitul net anual distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Societății („AGOA”) și după aprobarea propunerii privind dividendele de către AGOA. Profitul distribuibil reprezintă partea din profitul net al exercițiului financiar care poate fi distribuită sub formă de dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, după caz, utilizarea profitului net pentru alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Acționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Societății, nefiind aplicabil niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuirii dividendelor în favoarea oricărui acționar.

Propunerea privind distribuirea dividendelor formulată de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași adunare în care se aprobă situațiile financiare auditate ale Societății, respectiv cel târziu în termen de patru (4) luni de la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv în cursul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende interimare sau distribuiri din rezultat rămas nedistribuit. Societatea va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care dau dreptul la aceste dividende.

Societatea efectuează operațiuni de majorare a capitalului social pentru a diversifica baza de acționari, a crește lichiditatea și a strânge capital pentru extinderea în continuare a activității. Capitalul nou strâns va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări, în conformitate cu schema solidă existentă a Societății, iar numerarul actual va fi folosit pentru a accelera finalizarea proiectelor în desfășurare. Hotărârea Consiliului de Administrație, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, aprobă majorarea capitalului social. Participanții la majorarea capitalului social sunt acționari existenți, investitori instituționali locali și internaționali, investitori autorizați, investitori persoane fizice.

4.26 Altele

Cheltuieli

În mod obișnuit, cheltuielile sunt recunoscute și înregistrate în aceeași perioadă ca și veniturile asociate cu acele cheltuieli (în cadrul contabilității de angajamente). Grupul clasifică cheltuielile după natura cheltuielilor.

Comisioane pentru intermedierea vânzărilor

Comisioanele pentru intermedierea vânzărilor sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente. Comisioanele pentru intermedierea vânzărilor sunt înregistrate ca plăți în avans acolo unde sunt semnate ante-contracte de vânzare și înregistrate pe cheltuieli în perioada în care este încheiat contractul final de vânzare.

Raportarea pe segmente

Raportarea pe segmente evidențiază informațiile și măsurile pe care conducerea le consideră importante și le folosește pentru a lua decizii cheie. Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, birouri și investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

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

Riscuri financiare:

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.1. Obiective generale, politici și procese

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

Această notă 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 notă.

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

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	124.107.224	65.099.039
Alte creanțe	64.901.563	83.059.458
Alte active financiare	-	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	566.960.043	508.347.161
Total	755.968.830	665.914.575

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii comerciale și alte datorii	287.139.920	123.568.138
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	830.204.626	432.162.310
Datorii din contracte de leasing	3.425.437	3.929.334
Total	1.120.769.983	559.659.782

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 Grupului. Mai multe detalii în legătură cu aceste politici sunt prezentate mai jos:

5.2.1. Riscul de credit

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2022 și, respectiv, la 31 decembrie 2021, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

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

Riscul de credit este scăzut datorită faptului că avansul solicitat clienților acoperă o porțiune semnificativă din valoarea contractelor, iar transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților se face doar după încasarea integrală a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma 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. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

În conformitate cu IFRS 9, Grupul a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale și activele contractuale care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Grupul a efectuat o analiză a ajustărilor pentru deprecierea creanțelor comerciale care a luat în considerare experiența pierderilor istorice din creditare bazată pe evoluția restanțelor debitorilor, ajustată astfel încât să reflecte condițiile și estimările actuale ale condițiilor economice viitoare. Au fost de asemenea analizate soldurile existente ale clienților la 31 decembrie pentru încasare în perioada ulterioară până la emiterea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare.

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt stabilite în funcție de expunerea netă a soldului de numerar deținut de Grup în fiecare bancă. Politica Grupului este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Grupul și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Numerarul și echivalentele de numerar ale Grupului sunt deținute la opt instituții financiare stabile în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Grupul nu va fi 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 criza, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Grupului. Grupul întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit Administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Grupului îi permite să respecte plățile angajate și scadente.

În 2022, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

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

La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	268.676.223	18.463.697	-	287.139.920
Împrumuturi pe termen scurt și lung	172.469.155	314.063.980	343.671.491	830.204.626
Datorii din contracte de leasing	778.490	2.646.947	-	3.425.437
Total	441.923.868	335.174.624	343.671.491	1.120.769.983
La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	123.568.138	-	-	123.568.138
Împrumuturi pe termen scurt și lung	34.347.782	248.372.822	149.441.706	432.162.310
Datorii din contracte de leasing	1.282.387	2.646.947	-	3.929.334
Total	159.198.307	251.019.769	149.441.706	559.659.782

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

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

La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Intre 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	566.960.043	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	188.704.829	303.958	-
Active contractuale	267.895.398		
Total	1.023.560.270	303.958	-

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

5.2.3. Riscul de piață

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

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

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

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

(i) Riscul ratei dobânzii

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

Ratele de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate și acționarii minoritari sunt fixe. În ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda variabilă este determinată considerând indicatorul Euribor la 6 luni sau 3 luni, la care se adaugă marja de 2,00% - 4,00% pe an.

31 decembrie 2022	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Descriere		
Împrumuturi bancare	-	806.162.742
Împrumuturi de la entitățile afiliate	-	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari	11.734	-
Total	11.734	806.162.742

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

31 decembrie 2022 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	6.621.986	-
Împrumuturi acordate altor entități	16.858.658	-
Total	23.480.644	-

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

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

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

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2022	+/-5%	-/+ 629.026
31 decembrie 2021	+/-5%	-/+ 364.135

(ii) Riscul valutar

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

31 decembrie 2022	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	51.373.158	552	254.166.120
Alte creanțe	4.937.163	-	24.426.120
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(167.726.814)	-	(829.811.638)
Datorii comerciale și alte datorii	(331.421)	-	(1.639.672)
Excedent/(Expunere) neta	(111.747.914)	552	(552.859.070)
31 decembrie 2021	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	88.986.710	148.259	440.963.136
Alte creanțe	16.270.598	-	80.508.545
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(87.253.779)	-	(431.740.423)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.273.874)	-	(6.303.258)
Excedent/(Expunere) neta	16.729.655	148.259	83.428.000

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2022 ar fi crescut profitul Grupului cu 27.643.081 RON (2021: 4.139.000 RON), în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot 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. Aceasta analiză presupune ca toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

5.3. Alte riscuri

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

(i) Riscul operațional

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

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

(ii) Riscul strategic

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

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

(iii) Riscul de titlu de proprietate

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil 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 Grupului, riscul de titlu este minim în cazul Grupului în lumina antecedentelor.

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

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

(v) Riscul de impozitare

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani. 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 2017 până în 2022 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la 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”.

5.4. Gestionarea capitalului

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

Conducerea Grupului revizuieste structura capitalului și ia în considerare costul capitalului și riscurile asociate fiecărei clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de -11% la 31 decembrie 2022 (-4% la 31 decembrie 2020) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii.

Datoria este definită drept împrumuturi pe termen scurt și lung, și datorii de leasing. Datoria netă se calculează ca datorii minus numerar și echivalente de numerar. Capitalurile proprii includ toate capitalurile și rezervele Grupului care sunt gestionate drept capital.

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

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2021	15.433.739	278.608	546.290	1.443.171	1.714.179	19.415.987
Intrări	389.839	503.590	276.120	152.824	1.738.995	3.061.368
leșiri	(32.119)	(23.566)	(12.833)	(420.278)	(287.251)	(776.047)
La 31 decembrie 2022	15.791.459	758.632	809.577	1.175.717	3.165.923	21.701.308
Intrări	1.530.119	526.610	160.324	722.420	6.105.348	9.044.821
leșiri	-	-	(199.506)	(18.750)	(36.851)	(255.107)
Transfer din imobilizări corporale în investiții imobiliare	(12.156.938)	-	-	-	-	(12.156.938)
Transfer din investiții imobiliare în imobilizări corporale	38.860.861	-	-	-	-	38.860.861
La 31 decembrie 2022	44.025.501	1.285.242	770.395	1.879.387	9.234.420	57.194.945
Amortizări și deprecieri						
La 1 ianuarie 2021	1.643.784	75.463	449.794	754.487	415.317	3.338.845
Intrări	670.535	369.207	217.957	257.410	278.195	1.793.304
leșiri	(4.889)	(19.354)	(12.833)	(326.042)	(107.733)	(470.851)
La 31 decembrie 2021	2.309.430	425.316	654.918	685.855	585.779	4.661.298
Amortizare aferentă anului	685.952	297.578	242.747	325.331	856.025	2.407.633
ieșiri	-	-	(178.618)	(15.208)	(36.851)	(230.677)
Transfer din imobilizări corporale în investiții imobiliare	(774.832)	-	-	-	-	(774.832)
La 31 decembrie 2022	2.220.550	722.894	719.047	995.978	1.404.953	6.063.422
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2021	13.482.029	333.316	154.659	489.862	2.580.144	17.040.010
La 31 decembrie 2022	41.804.951	562.348	51.348	883.409	7.829.467	51.131.523

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat o parte din terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoarea de 12.156.938 RON, în urma ocupării propriului spațiu de birouri. În 2022, Grupul și-a mutat biroul din imobilul deținut de filiala One North Gate SA în clădirea One Tower, construit de filiala One United Tower SA, astfel că a transferat din categoria imobilizărilor corporale în categoria investițiilor imobiliare spațiul de birouri ocupat în North Gate și, în același timp, a transferat din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale noul spațiu de birouri situat în clădirea One Tower cu o valoare justă de 38.860.861 RON. Pentru activele ipotecate, a se vedea nota 15.

Nu există indicii de depreciere pentru imobilizările corporale în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2021	19.256.076	205.496	642.018	20.103.590
Intrări	-	130.006	562.832	692.838
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2021	19.256.076	335.502	1.204.850	20.796.428
Intrări	-	14.383.714	429.694	14.813.408
Ieșiri	-	(19.556)	(475.168)	(494.724)
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.699.660	1.159.376	35.115.112
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2021	-	115.962	566.845	682.807
Amortizare	-	77.744	182.193	259.937
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2021	-	193.706	749.038	942.744
Amortizare	-	51.247	100.164	151.411
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	-	(19.556)	(475.168)	(494.724)
La 31 decembrie 2022	-	225.397	374.034	599.431
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2021	19.256.076	141.796	455.812	19.853.684
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.474.263	785.342	34.515.681

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

Fondul comercial în sold se referă la One Peninsula, o filială a Grupului care dezvoltă un proiect rezidențial în sectorul 1, București. Grupul testează fondul comercial pentru depreciere anual sau mai des, dacă există indicii ca fondul comercial poate fi depreciat.

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

O immobilizare necorporală identificabilă achiziționată în cadrul unei combinații de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor, a fost recunoscută la o valoare justă de 14,4 mil. RON. Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor S.A. în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor, care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”. A se vedea nota 8 pentru mai multe detalii privind combinarea de întreprinderi asociată achiziției magazinului Bucur Obor.

La 31 decembrie 2022, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 13,77% și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Investițiile imobiliare ale Grupului sunt evaluate la valoarea justă de evaluatori profesioniști la datele de raportare anuală. Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă se efectuează la datele de raportare de la sfârșitul anului, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial. Grupul deține în principal teren nedezvoltat, clădiri de birouri și imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei:

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 12.000 mp și imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 3 apartamente și 4 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.253 mp situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SA;
- imobil situat în jud. Buzău achiziționat în septembrie, deținut de filiala One Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 30 de apartamente și 35 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În T1-2022, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente și locuri de parcare aferente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, modifică prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 45,2 milioane RON;
- imobil care se închiriază în scop comercial dobândit prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 24.325 mp spații comerciale și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 307,1 milioane RON. La 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de a achiziționa (indirect, prin BO Retail Invest S.R.L.) un pachet majoritar în Bucur Obor SA, societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. La aceeași dată, prin intermediul împrumutului pus la dispoziție de societatea One United Properties SA, BO Retail Invest S.R.L. a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor, contra unei sume de 65 milioane RON. Tranzacția a fost supusă aprobării Consiliului Concurenței, pe care Societatea a primit-o în 4 februarie 2022. În 8 februarie 2022, One United Properties a încheiat tranzacția de achiziție de către Societate a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., iar indirect control asupra Bucur Obor SA. Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfă cu amănuntul. Complexul comercial oferă o multitudine de magazine, într-un mix unic în București, o combinație de afaceri de familie precum mercerie, țesături, foto-video, ferestre & oglinzi, marochinărie, aur, bijuterii și nu numai, alături de branduri internaționale consacrate;
- La sfârșitul lunii iulie 2022, Grupul a încheiat tranzacția de preluare a unui pachet de 100% din acțiunile Mam Imob Business Center SRL, societatea care deține și operează clădirea de birouri situată în Bulevardul Nicolae Titulescu nr 29-31, București, Romania (după data achiziției, denumirea entității a fost schimbată în „One Victoriei Plaza SRL”). Clădirea de birouri are o suprafață închirială de 12.000 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 93 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriei First Bank pentru o perioadă rămasă de aproximativ 12 ani cu opțiune de ieșire din contract după 7 ani. Valoarea totală a tranzacției a fost de 28 milioane EUR;
- În cursul lunii octombrie 2022, Grupul a achiziționat Eliade Tower SA, clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România pentru o deținere de 100%. Valoarea totală a tranzacției a fost de aproximativ 9,8 milioane EUR. Clădirea de birouri are o suprafață totală închirială de peste 8.000 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, dispune de parcare și este în prezent închiriată în proporție de 50%;

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 2 apartamente și locuri de parcare aferente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL și prin urmare a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 1,7 milioane RON.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- teren în suprafață de 8.847 mp situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție, care au fost transferate la categoria de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construcție pentru schimbarea destinației din clădire de birouri în imobil de locuințe;
- teren în suprafață de 37.796 mp situat în str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție care au fost transferate la categoria de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării autorizației de construcție pentru imobil de locuințe;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L., care au fost transferate la stocuri la 31 decembrie 2022 în urma eliberării autorizației de construire; La data obținerii autorizației de construire, Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent și a recunoscut o valoare justă de 206,6 milioane RON;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L., a cărui valoare justă a fost stabilită la 53,2 milioane RON și transferată la stocuri la 31 decembrie 2022 în urma eliberării autorizației de construire pentru un proiect rezidențial;
- teren viran în suprafață de 4.688 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost emisă în T1 2023;
- teren în suprafață de 801.028,380 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție este de 9.330.000 EUR din care Grupul a plătit până la 31 decembrie 2022 suma de 1.866.000 EUR, în timp ce suma rămasă va fi plătită în 4 tranșe egale a câte 1.866.000 EUR, conform graficului stabilit în contractul de achiziție. Ultima tranșă este scadentă în 24 de luni de la data semnării contractului de achiziție, respectiv 24 august 2022;
- un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One Proiect 12 SRL;
- trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Proiect 10. În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 7.100 mp. Utilizarea finală a clădirilor va fi decisă ulterior, în prezent fiind luate în considerare opțiunile rezidențiale și hoteliere.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2022 și 2021 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	549.398.406	144.581.151
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	54.590.744	8.144.441
Achiziții	4.816.997	12.442.650
Valoarea justă a investiției imobiliare în magazinul Bucur Obor achiziționat	307.120.316	-
Valoarea justă a investiției imobiliare în clădirea Eliade Tower achiziționată	47.104.439	-
Investiție imobiliară achiziționată (One Victoriei Plaza)	138.118.400	-
Transfer din categoria de stocuri	27.507.442	-
Transfer la mijloace fixe	(38.860.861)	-
Transfer din categoria de mijloace fixe	11.382.107	-
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	454.265.348	331.527.462
leșiri	(8.165.678)	(9.287.515)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	88.485.173	44.364.366
Stimulente de leasing	53.128.527	17.625.851
La 31 decembrie	1.688.891.360	549.398.406

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	650.175.262	720.733.992
Costuri de dezvoltare	95.644.331	190.927.581
Dobânda capitalizată	156.298	491.773
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(234.275.661)
Transfer la investiții imobiliare finalizate	(454.265.348)	(331.527.462)
Stimulente de leasing	2.847.626	5.188.996
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	54.883.687	298.636.043
La 31 decembrie	349.441.856	650.175.262

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	249.891.522	145.100.833
Costuri de dezvoltare	12.945.058	11.079.774
Achiziții	131.919.218	37.523.145
Transfer din categoria stocuri	16.792.471	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	(272.994.250)	-
La 31 decembrie	75.097.712	56.187.770
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	213.651.731	249.891.522
	2.251.984.947	1.449.465.190

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investițiile imobiliare cuprind terenurile și construcțiile deținute pentru aprecierea capitalului sau pentru a fi închiriate terților. A se vedea nota 21 pentru detalii privind activitatea de închiriere.

Soldul investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este detaliat mai jos:

Dezvoltator	Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2022
One United Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate	387.165.700
Eliade Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate	45.021.340
One Victoriei Plaza	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate	138.527.200
Bucur Obor	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate	307.459.982
One North Gate	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și valoare reziduală	131.419.899
One Carpathian Lodge-Magura	IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață	7.708.049
One Long Term Value	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață	17.517.892
One Mircea Eliade	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață	75.873.326
One Mamaia Nord	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață	8.306.685
One Cotroceni Park Office	IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate	569.891.286
One Cotroceni Park Office Faza 2	IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate	349.441.859
One Plaza Athenee (fosta One Proiect 3)	IPFD	Construcție clasificată ca monument istoric și teren aferent	Abordarea bazată pe venituri și pe piață	50.196.612
One Cotroceni Park	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață	28.991.764
One Proiect 10	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe piață	18.845.554
One Proiect 11	IPFD	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață	47.551.470
One Proiect 12	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe venituri și valoare reziduală	68.066.329
				2.251.984.947

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

Grupul a contabilizat combinarea de întreprinderi rezultată din achiziționarea unei cote de participare de 54,4351% în Bucur Obor SA și în care a fost obținut controlul. Colliers, evaluator independent, a efectuat evaluarea activelor nete ale afacerii achiziționate în scopul alocării prețului de achiziție la 31 ianuarie 2022. Rezultatele evaluării sunt prezentate mai jos:

Descriere	Valoare în RON
Active nete la valoarea justă	293.013.115
% deținere	54.4351%
Preț achitat	65.422.013
Câștig rezultat din achiziție	227.591.102
din care:	
Interese care nu controlează recunoscute în rezultat raportat	133.511.133
Câștigul proprietarului aferent % de deținere achiziționat – inclus în contul de profit și pierdere la linia „Câștig din achiziție în condiții avantajoase”	94.079.969

Activele nete la valoare justă sunt detaliate mai jos:

Descriere	Valoare în RON
Imobilizări necorporale	14.397.936
Imobilizări corporale	308.125.159
Active circulante	2.203.943
Numerar și echivalente de numerar	11.656.689
Datorii	(43.370.612)
Active nete la valoarea justă	293.013.115

Bucur Obor SA a contribuit la venituri cu 33,4 milioane RON între data achiziției și data raportării. Dacă achiziția Bucur Obor ar fi fost finalizată în prima zi a exercițiului financiar, Bucur Obor ar fi contribuit cu 36,3 milioane RON la veniturile Grupului în anul financiar.

Investiții imobiliare în valoare de 1.697 milioane RON (2021: 963 milioane RON) au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. A se vedea nota 15 pentru mai multe detalii

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2022 de Colliers Romania și la 31 decembrie 2021 de Colliers Romania, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

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

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Pe baza raportului de alocare a prețului de achiziție realizat de un evaluator independent, Grupul a recunoscut toate activele identificabile dobândite și datoriile asumate în cadrul combinării de întreprinderi la valoarea justă.

Tehnici de evaluare

Principalele date de intrare utilizate în evaluare sunt:

- a) rata de capitalizare - rata la care venitul net de piață este capitalizat pentru a determina valoarea unui imobil. Rata este determinată în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- b) randament final - rata de capitalizare utilizată pentru a converti venitul într-un indicator al valorii anticipate a imobilului la sfârșitul perioadei de deținere atunci când se aplică metoda bazată pe fluxurile de numerar actualizate. Rata este stabilită în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- c) rata de actualizare - rata rentabilității utilizată pentru a converti o sumă monetară, de plătit sau de primit în viitor, în valoare actualizată. Reflectă costul de oportunitate al capitalului, adică rata rentabilității pe care capitalul o poate obține dacă este folosit pentru alte utilizări cu risc similar. Rata este stabilită în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- d) creșterea medie a chiriilor de pe piață pe o perioadă de 10 ani - rata anuală așteptată de modificare a chiriilor de pe piață pe o perioadă prognozată de 10 ani, în conformitate cu schimbările așteptate ale pieței;
- e) chiria netă de pe piață - o chirie netă de pe piață este suma estimată la care un imobil sau un spațiu din interiorul unui imobil ar trebui să se închirieze între un locator interesat și un locatar interesat în condiții de închiriere adecvate într-o tranzacție în condiții de concurență, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

31 decembrie 2022

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (325 EUR /mp până la 4.616 EUR /mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-25% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 (4.756 EUR/mp până la 8.567 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 0% pentru locație, acces și poziție) 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (descrește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
<p>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare.</p> <p>Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.</p>	<p>Date de intrare neobservabile semnificative</p> <ul style="list-style-type: none"> • Randament de ieșire: 6,5% - 8,5% • Rata de actualizare: 8,25% - 10,5% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 9,44 - 19,8 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 13,5 - 37,87 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 1% – 25% • Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5% 	<p>Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă</p> <p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • costurile cu chiriașii ar fi mai mici / (mari) • chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Costuri aferente construcției (birouri): 350 – 400 EUR/mp ● Preț de vânzare pentru spații rezidențiale: 2.100 EUR/mp/lună ● Preț de vânzare pentru parcare subterană/de la suprafață (birouri): 10.500 EUR/loc de parcare 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) ● prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari)
<p>Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe</p> <p>Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.</p> <p>Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rata de capitalizare: 6,00% - 10,00% - Costuri de dezvoltare: 2% - Pierdere din neocupare și încasări: 2% - 3% - Preț mediu de închiriere pentru persoane fizice: 4,20 - 50 EUR/mp/lună 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) ● pierderile din neocupare și încasări ar fluctua ● chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

31 decembrie 2021

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (293 EUR /mp până la 4.220 EUR /mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-15% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 (4.885 EUR/mp până la 6.945 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-20% pentru prețul cerut, reducere 0% pentru locație, acces și poziție) 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (descrește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare.</p> <p>Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Randament de ieșire: 6,25% - 7,75% • Rata de actualizare: 7,50% - 9,25% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 10,08 - 18,26 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 15-40 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 2% – 10% • Cheltuielile de capital NOI: 1,5% - 2% 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • costurile cu chiriașii ar fi mai mici / (mari) • chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.

- Costuri aferente construcției (birouri): 800 – 1.200 EUR/mp
- Chirie care poate fi obținută pentru spațiul comercial: 25 EUR/mp/lună
- Chirie care poate fi obținută pentru spațiul de birouri: 14,25 – 15 EUR/mp/lună
- Chirie pentru parcare subterană/de la suprafață (birouri): 100 EUR/loc de parcare

Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:

- ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari)
- prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari)

Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe

Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.

- Rata de capitalizare: 6.00%
- Costuri de dezvoltare: 2%
- Pierdere din neocupare și încasări: 2%
- Preț mediu de închiriere pentru persoane fizice: 50 EUR/mp/lună

Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:

- ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari)
- pierderile din neocupare și încasări ar fluctua
- chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Analiza de senzitivitate la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021:

2022	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(44.527.004)	(4.705.210)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(49.465.479)	(15.519.771)	n/a

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

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021:

2022	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(2.112.391)	-	(4.546.288)

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

NOTA 9. STOCURI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	75.136.000	60.216.695
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	72.017.173	105.692.534
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	15.861.977	45.598.156
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	19.660.230	23.737.633
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	14.603.243	17.041.339
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	-	2.793.126
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	8.963.730	10.948.885
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	One Herastrau Vista	4.586.823	4.817.770
One Modrogran	One Modrogran	43.432.300	29.865.921
One Mamaia Nord SRL - phase 2	One Mamaia Nord 2	11.082.766	7.151.736
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	39.808.973	35.007.147
One High District (fosta One Proiect 1)	One High District	4.352.515	-
One Lake Club (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	117.968.858	-
One Lake District	One Lake District	188.991.343	-
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	45.499.262	-
Alte stocuri		1.029.147	1.106.685
Total		662.994.340	343.977.627

În 2022, Grupul a obținut autorizațiile de construire pentru One High District, One Floreasca Towers, One Lake Club, One Lake District și One Herastrau Vista.

Terenurile deținute de One Lake District și One Floreasca Towers au fost incluse în perioadele anterioare în categoria investițiilor imobiliare, deoarece autorizația de construire nu a fost încă obținută și au fost evaluate la valoarea justă de către evaluatori certificați la datele de raportare anuală. În anul 2022, la data obținerii autorizației de construire, terenul a fost transferat din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor la valoarea justă stabilită de evaluator. A se vedea Nota 8 pentru mai multe detalii.

Prezentăm mai jos un sumar al mișcărilor în stocuri:

	2022	2021
La 1 ianuarie	343.977.627	257.348.157
Costuri de dezvoltare efectuate	535.781.663	304.496.893
Transfer la investiții imobiliare	(44.299.913)	(559.553)
Transfer de la investiții imobiliare	272.994.250	234.275.661
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(445.459.287)	(451.583.531)
La 31 decembrie	662.994.340	343.977.627

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

	2022	2021
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(16.464.849)	(47.625.788)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(428.994.438)	(403.957.743)
Total	(445.459.287)	(451.583.531)

Stocurile cu o valoare contabilă de 156 mil. RON (2021: 177 mil. RON) au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. A se vedea nota 15 pentru mai multe detalii.

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	31.083.375	35.921.773
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	85.233.534	57.344.675
Total	116.316.909	93.266.448

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale - clienți	130.752.011	65.072.007
Provizioane pentru clienți	(8.692.226)	(220.608)
Clienți – facturi de întocmit	2.047.439	247.640
Active contractuale	267.895.398	136.270.504
Total creanțe comerciale	392.002.622	201.369.543
TVA de recuperat	63.746.367	44.446.223
Debitori diverși	3.842.428	2.542.296
Împrumuturi acordate entităților afiliate	7.060.180	11.453.361
Împrumuturi acordate altor entități	17.189.519	68.811.377
Dividende interimare plătite în avans	36.102.481	-
Creanțe cu impozitul pe venit	1.214.513	935.348
Creanțe de încasat	374.070	-
Alte creanțe	791.367	459.032
Provizioane pentru alte creanțe	(458.482)	(206.608)
Total alte creanțe	129.862.443	128.441.029
Total	521.865.065	329.810.572

Activele contractuale reprezintă sumele estimate de conducerea Grupului pe baza aplicării *IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții*. Pentru contractele de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile în timp sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale la data bilanțului.

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	-	-
One Modrogan SRL	One Modrogan	8.209.728	17.968.612
One Herastrau Vista (fosta One Herastrau Towers SRL)	One Herastrau Vista	20.952.941	36.770.981
One Peninsula SRL	One Peninsula	501.259	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	4.619.182	27.696.205
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	170.880.505	18.634.073
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	24.886.822	2.034.029
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	4.657.706	10.176.584
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	33.187.255	22.990.020
Total		267.895.398	136.270.504

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

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 26.

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare.

La data de 28 septembrie 2022, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende intermediare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 în valoare de 36.102.481 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 46.075.910 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Dividendul final propus este supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale și nu a fost inclus ca datorie în prezentele situații financiare.

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

Grupul a înregistrat un provizion pentru creanțele comerciale și activele contractuale după cum urmează

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor – rezultată din combinare de întreprinderi	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	125.826.775	3.334.924	1.590.312	267.895.398	398.647.409
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(501.828)	(1.553.514)	(1.590.312)	(5.046.572)	(8.692.226)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 31 decembrie 2022 a fost stabilit după cum urmează:

31 decembrie 2022					
RON	Pe termen				Total
	scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	2%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	39.387.136	27.423.889	49.803.133	9.212.617	125.826.775
Provizion pentru creanțe incerte	-	68.560	249.016	184.252	501.828

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

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 8.692.225 RON (31 decembrie 2021: 220.608 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

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

Împrumuturile acordate entităților afiliate includ în principal împrumutul acordat către One Herăstrău Office Properties SA cu o perioadă de rambursare maximă de 5 ani, în funcție de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Dobânda împrumutului este de 3,25% p.a.

Soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 6,13 mil. RON (31 decembrie 2021: 10,97 mil. RON) și dobânda aferentă de 286.113 RON (31 decembrie 2021: 106.867 RON).

În împrumuturile acordate altor entități este inclus și împrumutul acordat de filiala One Long Term Investments SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL cu o facilitate de credit de maximum 2 milioane EUR și un împrumut cu dobândă de 3,25% p.a. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 16,6 mil. RON (31 decembrie 2021: 1,5 mil. RON) și dobânda aferentă de 303.958 RON.

În 16 noiembrie 2021, Societatea a acordat un împrumut în valoare totală de 13,5 mil. EUR către Bo Retail Invest SRL pentru a achiziționa indirect un pachet de acțiuni în Bucur Obor, societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București. Tranzacția a făcut obiectul avizului Consiliului Concurenței, pe care l-a obținut în 4 februarie 2022.

În 8 februarie 2022, One United Properties a încheiat tranzacția de achiziție de către Societate a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și a controlului indirect asupra Bucur Obor, unde BO Retail Invest S.R.L. a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor. Astfel, soldul împrumutului inclus în linia „Împrumuturi acordate altor entități” la 31 decembrie 2021 de 66,8 mil. RON și dobânda aferentă de 262.221 RON au fost eliminate din consolidare în 2022, întrucât Bo Retail a fost integrat în Grupul One după finalizarea achiziției Bucur Obor.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Depozite bancare – EUR	194.593.878	235.613.850
Depozite bancare – RON	287.986.090	51.138.976
Conturi la bănci – EUR	59.569.684	204.701.288
Conturi la bănci – USD	2.557	647.998
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	24.603.987	16.061.810
Casă – RON	203.709	183.239
Alte elemente monetare	138	-
Total	566.960.043	508.347.161

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2022	Scadență	31 decembrie 2021	Scadență
Depozite bancare Euro	194.593.878	2023	235.613.850	2022
Depozite bancare Ron	287.986.090	2023	51.138.976	2022
Total	482.579.968		286.752.826	

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 3,5 mil. RON. 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.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (continuare)

Din totalul sumelor de numerar și echivalente de numerar deținute la 31 decembrie 2022, 49% sunt deținute în bănci cu rata BB-acordată de Fitch, 10% sunt deținute în bănci cu rata BBB acordată de Fitch și 13% sunt deținute în bănci cu rata BB+ acordată de Fitch.

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

Grupul deține numerar restricționat în valoare de 8,2 mil. RON în conturi bancare în EUR și 3,5 mil. RON într-un cont bancar în RON.

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit care include următoarele filiale la 31 Decembrie 2022: One Mamaia Nord SRL, Neo Timpuri Noi SRL, One Cotroceni Park SRL, One Floreasca Towers SRL, One Herastrau Towers SRL, One Lake District SRL, One Long Term Value SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, One Modrogan SRL, One Peninsula SRL și One Verdi Park SRL.

Celelalte filiale care nu sunt micro-entități sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2022, iar celelalte filiale sunt micro-entități plătitoare de impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice.

Cotele de impozitare pentru 2022 și 2021 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% pentru veniturile totale ale micro-entităților (în 2021 procentul a fost 1-3% pentru micro-entități).

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2022 și 2021 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 2022 și 31 decembrie 2021 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 2022	31 decembrie 2021
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(717.144)	(2.023.447)
Datorii privind impozitul amânat	(272.828.037)	(179.974.080)
Total creanțe /(datorii)	(273.545.181)	(181.997.527)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	10.963.405	15.662.309
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	59.468.042	79.069.343
Total cheltuieli / (venituri)	70.431.447	94.731.652

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

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

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Rezultat brut	572.908.912	604.418.805
la o rată de 16%	91.665.426	96.707.009
Efectul elementelor nedeductibile	1.624.626	5.452.133
Efectul pierderilor fiscale	(22.294.743)	(2.468.218)
Rezerva legală	(962.444)	(377.487)
Alte efecte fiscale	(1.706.997)	(1.347.237)
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	2.105.579	(3.234.548)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	70.431.447	94.731.652

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021	2022	2021
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(93.397.982)	(54.692.419)	38.705.563	21.008.718
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(157.412.416)	(122.374.775)	35.037.641	49.918.929
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	-	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	7.384.150	-	(7.384.150)	-
Stocuri	(22.275.211)	(21.388.653)	886.558	13.977.723
Creanțe comerciale și de altă natură	(838.653)	(5.746)	832.907	-
Pierderi fiscale	21.780.916	12.195.781	(9.585.135)	(2.468.218)
Sponsorizări	5.049.609	6.115.959	1.066.350	(3.234.548)
Contracte de leasing	28.755	(21.747)	(50.502)	22.935
Imobilizări corporale	109.089	67.764	(41.325)	(26.440)
Cheltuieli în avans	129.621	129.756	135	(129.756)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			59.468.042	79.069.343
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(272.828.037)	(179.974.080)		

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2022 capitalul social al Grupului este de 740.563.717,20 RON (31 decembrie 2021: 514.828.058,8 RON) divizat în 3.702.818.586 de acțiuni (31 decembrie 2021: 2.574.140.294 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2021: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Nume acționar	31 decembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	1.021.349.895	204.269.979	27.5830%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.021.349.895	204.269.979	27.5830%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Alți acționari	1.660.118.796	332.023.759	44.8340%	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%
Total	3.702.818.586	740.563.717	100.00%	2.574.140.294	514.828.059	100.00%

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

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

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

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

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

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în valoare de 42,5 milioane RON (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON). Dividendul brut de 0,0165 RON pe acțiune a fost plătit până la 30 septembrie 2022. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la data de 5 mai 2022, Consiliul de Administrație au aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea dezvoltărilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate.

La data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Societății se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON.

Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818,586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 17.452.635 RON la 31 decembrie 2022 (11.437.359 RON la 31 decembrie 2021) 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 Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legala astfel încât să devina imposibilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituita 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 legala realizata, in limita a 20% din capitalul social, se preia in cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Alte rezerve de capital - plăți pe bază de acțiuni

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

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 20/30 decembrie 2021 și în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 55/19 aprilie 2021, Societatea a aprobat „divizarea” acțiunilor, prin diminuarea nominală a valorii unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, iar în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 56/26 mai 2021, s-a confirmat că „divizarea” acțiunilor se aplică oricăror opțiuni pe acțiuni acordate anterior operațiunii de „divizare”. Prin urmare, a fost aprobată modificarea contractului pentru a reflecta „divizarea”, precum și pentru a prelungi termenul de exercitare a opțiunilor pe acțiuni acordate beneficiarului. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

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 unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea un pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

În anul 2022, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 46 mil. RON și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	172.386.427	34.225.549
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	633.776.316	378.766.739
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	22.652	103.812
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	3.528.882	7.228.487
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	24.876	(16.784)
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	-	243.720
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.200	35.205
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	20.062.162	11.380.630
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	368.111	194.952
Total		830.204.626	432.162.310
<i>din care:</i>			
Termen lung		657.735.471	397.814.528
Termen scurt		172.469.155	34.347.782

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

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2% la 4%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2022 și 2021. De obicei, împrumuturile bancare sunt garantate prin gaj pe acțiuni, imobile, creanțe și numerar la bănci.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele de dezvoltare imobiliară (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. A se vedea notele 8, 9 și 12 pentru sumele gajate. În plus, în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni înainte de emisiunea de acțiuni noi în One North Gate SA.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 31 decembrie 2022, filiala a tras suma de 43,6 mil. EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari precum: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea creditului, gradul de acoperire prospectivă a serviciului datoriei, gradul de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre valoarea creditului și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferent facilității de credit la 31 decembrie 2022. Soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 204,8 mil. RON (31 decembrie 2021: 217,1 mil. RON) din care 14,5 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

În martie 2021, filiala One Verdi Park SRL a obținut reautorizația pentru schimbarea destinației din construcție mixtă cu spații de birouri în construcție rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la un contract de credit existent pentru a reflecta schimbarea de destinație a imobilului. Durata facilității de credit s-a redus de la 144 la 28 de luni. Filiala efectuează retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial care se află în construcție, soldul împrumutului la 31 decembrie 2022 fiind de 98,36 mil. RON (31 decembrie 2021: 53,07 mil. RON) și este scadent integral pe termen scurt.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comerciala Romana SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

În anul 2022, filiala One Cotroceni Park Office SA a retras suma de 146,1 mil. RON, prin urmare soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 211,52 mil. RON (31 decembrie 2021: 78,91 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 28,3 mil. RON. În anul 2022, filiala One Cotroceni Park Office SA Faza 2 a retras suma de 48,98 mil. RON, prin urmare soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 49,25 mil. RON (31 decembrie 2021: 0 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 0,7 mil. RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 59,37 mil. RON (31 decembrie 2021: 19,30 mil. RON). Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7,47 mil. RON)

În septembrie 2021, filiala Neo Timpuri Noi SRL a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 18,55 mil. RON (31 decembrie 2021: 8,48 mil. RON), scadent pe termen scurt. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și polițe de asigurare și conturi bancare.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44,5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de peste 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. Filiala a rambursat până la 31 decembrie 2022 suma de 3,35 mil. RON, prin urmare soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 41,16 mil. RON, din care pe termen scurt 4,09 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18,43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 31 decembrie 2022 este de 89,18 mil. RON, din care scadent pe termen scurt 5,08 mil. RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037.

Filialele One United Tower SA și One Cotroceni Park Office Faza2 SA au retras în cursul anului 2022 3,7 mil. RON, respectiv 8,37 mil. RON de la Element Invest Partners, parte afiliată. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 20,46 mil. RON la 31 decembrie 2022.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 28.

NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING

Grupul ca locator

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru portofoliul său de imobile de birouri. Consultați Nota 21 pentru informații suplimentare.

Grupul ca locatar

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

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

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

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

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 ianuarie 2022	30.923	3.426.862	47.667	3.505.452
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(218.159)	(527.665)	(72.474)	(818.298)
La 31 decembrie 2022	(187.236)	2.899.197	(24.807)	2.687.154

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

	2022	2021
La 1 ianuarie	3.929.334	1.208.149
Intrări	-	3.566.471
Dobânda acumulată	16.231	82.799
Plăți	(531.917)	(939.449)
Diferențe valutare	11.789	11.364
La 31 decembrie	3.425.437	3.929.334

Reconcilierea modificărilor datoriilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 28.

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

	2022	2021
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(482.229)	(662.680)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(14.666)	(79.669)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(11.789)	(11.364)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(10.031)	(10.031)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(62.607)	(62.607)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(581.322)	(826.351)

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, Grupul deține participații într-un număr de entități asociate ne semnificative luate separat, care sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			31-Dec-22	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-21
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	2,157,759	1,937,759
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49.90%	49.9%	675,656	675,656
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288,956	269,621
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	20%	20%	245,006	81,622
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Holding	30%	30%	-	-
One Herăstrău Office S.A.	România	Închiriere de spații de birouri	20%	20%	-	-
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2,500	2,500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					3,369,877	2,967,158
					2022	2021
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					402.719	1.527.818
Total rezultat global					402.719	1.527.818

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31			31 decembrie 2021	Pe termen scurt	Pe termen lung
	decembrie 2022	Pe termen scurt	Pe termen lung			
Furnizori	163.841.716	163.841.716	-	58.659.711	58.659.711	-
Furnizori facturi nesosite	28.602.207	28.602.207	-	16.565.766	16.565.766	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	48.722.743	48.722.743	-	41.852.148	41.852.148	-
Dividende	2.806.389	2.806.389	-	679.899	679.899	-
Alte impozite și taxe	1.326.580	1.326.580	-	16.789	16.789	-
Creditori diverși	43.166.659	24.703.167	18.463.492	5.810.614	5.810.614	-
Provizioane	1.450.526	-	1.450.526	564.912	-	564.912
Beneficiile angajaților	1.062.754	1.062.754	-	553.841	553.841	-
Alți creditori	3.528.255	-	3.528.255	-	-	-
Total datorii comerciale și alte datorii	294.507.829	271.065.556	23.442.273	124.703.680	124.138.768	564.912

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

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

Linia Creditori diverși include suma scadentă de plătit (36,9 mil. RON) pentru achiziția terenului în suprafață de 801.028.380 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, situat în jud. Ilfov.

Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31-Dec-22	31-Dec-21
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Rezidențial	15.530.020	29.711.635
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	79.393	79.393
One Peninsula SRL	One Peninsula	Rezidențial	-	61.126.149
One North Gate SRL	One North Lofts	Investiții imobiliare	8.165.132	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	30.377.463	158.125.865
One Lake District SRL	One District Properties	Rezidențial	88.640.773	115.360.327
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Plaza Athenee	Investiții imobiliare	39.552.200	9.896.600
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	53.182.697	16.841.955
One Lake Club (OP6 - Vlago)	One Lake Club (OP6 - Vlago)	Rezidențial	5.226.929	-
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	5.088.154	-
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	6.992.261	7.251.338
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	Rezidențial	-	876
One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	26.634.795	7.869.428
One High District SRL	One High District	Rezidențial	10.209.552	-
Eliade Tower SA	Eliade Tower	Investiții imobiliare	2.961.080	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	-
Total			292.641.449	406.263.566

Descriere	2022	2021
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	236.873.883	234.453.049
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	55.767.566	171.810.517
Total	292.641.449	406.263.566

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	2022	2021
Vânzări proprietăți inventariate finalizate	26.644.100	79.925.036
<i>Vânzări – One Mircea Eliade Properties</i>	(1.465.538)	9.604.778
<i>Vânzări – One Mamaia Nord</i>	13.616.206	-
<i>Vânzări – One Herăstrău Towers</i>		
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
<i>Venituri contractuale – One Herăstrău Towers</i>	-	50.309.898
<i>Venituri contractuale - One Peninsula</i>	104.789.370	115.142.190
<i>Venituri contractuale - One Verdi Park</i>	252.997.195	138.467.976
<i>Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties</i>	-	-
<i>Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake</i>	39.190.885	57.748.530
<i>Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi</i>	14.378.401	27.312.857
<i>Venituri contractuale - One Herăstrău Vista</i>	7.919.636	1.905.122
<i>Venituri contractuale - One Modrogan</i>	49.269.158	94.972.128
<i>Venituri contractuale – One Cotroceni Park</i>	180.319.265	127.828.308
<i>Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2</i>	1.558.574	100.849
<i>Venituri contractuale - One High District</i>	13.751.963	-
<i>Venituri contractuale - One Floreasca Towers</i>	17.248.551	-
<i>Venituri contractuale - One Lake District</i>	26.719.555	-
<i>Venituri contractuale - One Lake Club</i>	22.581.061	-
Total venituri din contractele cu clienții	769.518.382	703.317.672

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2022	2021
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
<i>Cost de vânzare – One Mircea Eliade</i>	10.170.810	37.282.377
<i>Cost de vânzare – One Mamaia Nord</i>	(1.030.872)	10.343.412
<i>Cost de vânzare - One Herăstrău Towers</i>	7.324.911	-
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
<i>Cost contractual - One Herăstrău Towers</i>	-	25.362.963
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	48.239.989	60.521.152
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	122.545.454	86.256.068
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	23.253.839	29.827.081
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	13.346.872	20.326.240
<i>Cost contractual - One Herăstrău Vista</i>	5.452.336	1.551.932
<i>Cost contractual – One Modrogan</i>	17.958.788	55.517.629
<i>Cost contractual – One Cotroceni Park</i>	121.021.892	124.345.159
<i>Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2</i>	2.216.040	249.518
<i>Cost contractual - One High District</i>	12.576.406	-
<i>Cost contractual - One Floreasca Towers</i>	16.473.342	-
<i>Cost contractual - One Lake District</i>	26.958.446	-
<i>Cost contractual - One Lake Club</i>	18.951.034	-
Total costuri cu vânzarea	445.459.287	451.583.531

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

La 31 decembrie 2022, construcțiile pentru proiectele One Mircea Eliade Properties, One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Herăstrău Towers au fost finalizate și prin urmare imobilul rezidențial aflat în construcție a fost transferat la proprietate finalizată inventariată.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare.

La 31 decembrie 2022, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 1.034.295.559 RON (2021: 817.205.020 RON), din care se estimează că aproximativ 45% va fi recunoscută drept venit în 2023.

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

	2022	2021
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentei de leasing)	71.210.714	7.587.766
Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	(8.833.254)	(1.043.399)
Venituri din chirii	62.377.460	6.544.367

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office și One Victoriei Plaza cu o pondere de 94% în veniturile totale din închirierea birourilor.

Activitatea de închiriere a crescut în 2022, deoarece clădirile de birouri One Tower și One Cotroceni Park au început să genereze venituri odată ce proiectul a fost finalizat. Gradul de ocupare la 31 decembrie 2022 pentru One Tower a fost de 100%, One Cotroceni Park Office – 83% și One Victoriei Plaza – 100%.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

Detalii despre chiria anuală de bază și amortizarea stimulentei de închiriere sunt prezentate mai jos:

31 decembrie 2022	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	Venituri din chirii
Birouri	43.216.446	(8.833.254)	34.383.192
Spații comerciale	27.230.617	-	27.230.617
Altele	763.651	-	763.651
Total	71.210.714	(8.833.254)	62.377.460

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

	2021	2020
Valoarea brută a stimulentei de leasing neamortizate integral	121.123.808	25.026.596
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(9.992.841)	(1.159.587)
Valoarea netă a stimulentei de leasing neamortizate integral	111.130.967	23.867.009

Valoarea netă a stimulentei de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

NOTA 22. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VANZARI IMOBILIARE ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	2022	2021
Comisioane de intermediere vânzări imobiliare	9.255.427	4.641.595
Total	9.255.427	4.641.595

Comisiunile intermedierei vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente sau contracte de închiriere.

NOTA 23. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație la 2022 și 2021 se detaliază astfel:

Descriere	2022	2021
Comisioane bancare și asimilate	1.862.959	836.912
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	8.519.286	4.130.770
Reparații și mentenanță	80.413	280.016
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	1.113.344	843.727
Amortizarea mijloacelor fixe	2.037.742	1.561.000
Protocol, reclama și publicitate	11.002.963	6.377.195
Taxe și impozite	154.783	166.692
Servicii de contabilitate și audit	1.611.150	1.142.258
Servicii de evaluare	435.153	309.384
Alte servicii de consultanță	3.239.021	2.054.600
Servicii administrare	1.751.740	1.921.007
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	602.939	366.728
Salarii și contribuții asimilate	8.311.553	4.949.213
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	46.150.939	926.786
Cheltuieli poștale și telecomunicații	115.584	116.874
Transport și deplasări	1.543.038	966.708
Chirii diverse	809.519	104.458
Recrutare	117.447	64.722
Asigurări	494.227	155.129
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	482.229	662.680
Total	90.436.029	27.936.859

Numărul mediu de angajați la 31 decembrie 2022 este de 89 (31 decembrie 2021: 77 de angajați).

Onorariile percepute de Deloitte Audit pentru serviciile prestate în 2022 pentru Societate și filialele din grup includ onorarii de audit în valoare de 218,7 mii EUR (din care audit statutar în sumă de 140 mii EUR, alte onorarii de audit în valoare de 46,7 mii EUR și alte servicii non-audit în valoare de 32 mii EUR).

NOTA 24. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2022 și 2021 se detaliază astfel:

Descriere	2022	2021
Donații acordate	7.467.118	6.653.601
Creanțe incerte scoase din evidență	498.907	-
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	5.258.735	194.505
Penalități contractuale	1.052.967	165.500
Alte cheltuieli de exploatare	1.030.613	1.051.936
Total	15.308.340	8.065.542

NOTA 25. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2022 și 2021 se detaliază astfel:

Descriere	2022	2021
Venituri din dobânzi	13.393.219	2.356.646
Venituri din diferențe de curs valutar	93.082	-
Alte venituri financiare	4.861.828	24.585
Total venituri financiare	18.348.129	2.381.231
Cheltuieli cu dobânzile	(21.966.642)	(9.639.353)
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	-	(2.506.132)
Total cheltuieli financiare	(21.966.642)	(12.145.485)
Total rezultat financiar, net	(3.618.513)	(9.764.254)

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, entitățile afiliate ale Grupului cu care a încheiat tranzacții sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Acționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Acționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	Romania	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
DR Consulting & Other Services SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding Ver SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding OA SRL	Romania	Alte entități afiliate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	Romania	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.A.	Romania	Entitate asociată
One Herăstrău Office S.A.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Nume	Țara	Tip de afiliere
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

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

Remunerării membri cheie din conducere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Beneficii pe termen scurt angajați	769.062	552.179

A se vedea nota 14 pentru prezentarea plăților pe bază de acțiuni către personalul cheie din conducere.

Soldurile și tranzacțiile dintre Societate și filialele sale, care sunt părți afiliate, au fost eliminate la consolidare și nu sunt prezentate în această notă. Tranzacțiile dintre Grup și entitățile asociate/asocierile în participație sunt prezentate mai jos.

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2022 și 2021, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	2.482
	Asociați	4.744.972	4.135.900
	Alte entități afiliate	12.050.587	11.171.879
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	10.869.424	12.266.422
	Alte entități afiliate	21.883.513	24.677.386
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.305
	Asociați	10.270.577	6.681.849
	Alte entități afiliate	8.850.374	4.042.747
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	4.309.192	35.064.786
	Alte entități afiliate	48.473.059	2.841.692
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	10.999.262	15.950.589
	Entități asociate	102.004.454	161.854.758

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (continuare)

Natura tranzacției	Categoriza entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2022	2021
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	29.405.151	27.702.217
	Alte entități afiliate	8.126.879	45.374.992
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	80.244.759	65.098.966
	Alte entități afiliate	45.450.524	8.719.948

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2022	-	20.465.473
	2021	99.014	11.610.787
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2022	-	20.465.473
	2021	99.014	11.610.787

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților asociate	2022	178.566	7.060.180
	2021	177.124	11.453.361
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2022	178.566	7.060.180
	2021	177.124	11.453.361

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, Grupul a încheiat angajamente contractuale cu entitățile afiliate pentru vânzarea de proprietăți, dezvoltarea de investiții imobiliare și proprietăți rezidențiale pentru care entitățile afiliate realizează lucrări de construcție cum ar fi: proiectare, structură, organizare de șantier, instalații, anvelopare, lucrări de finisare și alte servicii precum: administrarea proprietății, comisioane de intermediere.

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE

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

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Active circulante	157.538.289	230.118.519	7.348.484	4.138.035	42.499.887	22.538.497
Datorii pe termen scurt	55.779.573	168.940.497	13.867.896	3.168.518	29.743.558	19.539.644
Active circulante nete	101.758.716	61.178.022	(6.519.412)	969.517	12.756.329	2.998.853
Active imobilizate	117.248.486	86.874.959	131.443.936	138.063.485	426.205.696	396.174.211
Datorii pe termen lung	35.943.423	25.328.846	48.454.588	53.331.531	277.839.942	257.319.415
Active imobilizate nete	81.305.063	61.546.113	82.989.348	84.731.954	148.365.754	138.854.796
Active nete	183.063.779	122.724.135	76.469.936	85.701.471	161.122.083	141.853.649
% NCI la sfârșitul anului	20,00%	20,00%	32,32%	37,60%	29,76%	29,76%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	146.451.023	98.179.308	51.758.676	53.482.003	113.172.151	99.638.003
Interese care nu controlează	36.612.756	24.544.827	24.711.260	32.219.468	47.949.932	42.215.646

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		Bucur Obor (achiziționată în 2022)
	2022	2021	2022	2021	
Active circulante	66.350.765	70.019.055	26.866.425	17.937.891	36.419.480
Datorii pe termen scurt	28.433.311	46.915.517	23.238.706	5.063.405	7.907.617
Active circulante nete	37.917.454	23.103.538	3.627.719	12.874.486	28.511.863
Active imobilizate	569.909.990	454.316.335	351.073.805	196.146.066	307.931.439
Datorii pe termen lung	261.996.147	162.597.901	170.746.951	69.299.415	33.167.754
Active imobilizate nete	307.913.843	291.718.434	180.326.854	126.846.651	274.763.685
Active nete	345.831.297	314.821.972	183.954.573	139.721.137	303.275.548
% NCI la sfârșitul anului	42,75%	42,75%	42,75%	42,75%	45,56%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	197.988.418	180.235.579	105.313.993	79.990.351	165.103.208
Interese care nu controlează	147.842.879	134.586.393	78.640.580	59.730.786	138.172.340

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Towers	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Situația prescurtată a rezultatului global						
Venituri	180.319.265	127.828.308	2.530.265	2.962.315	23.398.082	8.889.353
Profit aferent perioadei	60.339.644	21.353.239	(9.231.535)	(1.715.260)	19.268.434	23.772.981
Total rezultat global	60.339.644	21.353.239	(9.231.535)	(1.715.260)	19.268.434	23.772.981
% interese minoritare	20,00%	20,00%	32,32%	37,60%	29,76%	29,76%
Profit alocat intereselor minoritare	12.067.929	4.270.648	(2.983.170)	(644.852)	5.734.286	7.074.839
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar						
Numerar net din activități de exploatare	(83.685.776)	94.670.446	6.772.580	(2.043.495)	2.370.480	(33.735.204)
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(1.381.763)	(43.735)	(3.669.562)	(685.509)	(17.275.834)	(36.262.560)
Numerar net din activități de finanțare	(754.917)	21.598	(311.025)	2.332.226	24.511.454	85.133.646
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	(85.822.456)	94.648.309	2.791.993	(396.778)	9.606.100	15.135.882

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		Bucur Obor
	2022	2021	2022	2021	2022
Situația prescurtată a rezultatului global					
Venituri	18.625.662	-	-	-	32.544.419
Profit aferent perioadei	31.009.325	147.856.804	44.233.436	78.454.968	14.753.225
Total rezultat global	31.009.325	147.856.804	44.233.436	78.454.968	14.753.225
% interese minoritare	42,75%	42,75%	42,75%	42,75%	42,75%
Profit alocat intereselor minoritare	13.256.486	63.208.784	18.909.794	33.539.499	6.307.004
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar					
Numerar net din activități de exploatare	(13.769.883)	(9.004.457)	16.879.813	(14.506.651)	20.789.608
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(79.712.444)	(63.341.744)	(100.044.052)	(31.017.427)	(830.000)
Numerar net din activități de finanțare	82.659.811	121.532.012	93.142.766	45.679.990	(17.355.955)
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	(10.822.516)	49.185.811	9.978.527	155.912	2.603.653

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În 2022 și 2021, Grupul a efectuat mai multe tranzacții cu interesele minoritare. Efectul principalelor tranzacții asupra capitalului propriu atribuibil proprietarilor societății-mamă este rezumat după cum urmează:

31 decembrie 2022	One Herastrau Vista	Neo Floreasca Lake	One Mamaia Nord	Neo Timpuri Noi	One North Gate	One Carpathian Lodge Magura	One United Italia	Bucur Obor	Total
	<i>modificare de 13% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 14,42 % în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 12,67% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 12,67% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 5,28% în interesele minoritare</i>	<i>fără modificări în control</i>	90%	54,44%	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	(32.463)	4.329.874	770.795	1.734.860	4.094.966	-	-		10.898.032
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(2.042.969)	(2.063.158)	(808.349)	(902.834)	(4.223.928)	-	-		(10.041.238)
Impact asupra rezultatului reportat	(2.075.432)	2.266.716	(37.554)	832.026	(128.962)	-	-		856.794
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)						3.418.610	4.500	133.511.133	136.934.243

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

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

NOTA 28. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

Tabelul de mai jos detaliază modificările datoriilor Grupului care decurg din activități de finanțare, inclusiv modificări monetare și non-monetare. Datoriile care decurg din activități de finanțare sunt acelea pentru care fluxurile de numerar au fost sau vor fi viitoare fluxuri de trezorerie clasificate în situația consolidată a fluxurilor de trezorerie a Grupului ca fluxuri de trezorerie din activități de finanțare.

	1 ianuarie 2022	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprie	Alte mișcări	31 decembrie 2022
Împrumuturi bancare	412.992.288	335.295.908	21.826.016	156.298	(56.617.994)	1.571.170	-	90.939.057	806.162.743
Împrumuturi de la acționari	7.559.236	306.416	123.511	-	-	(27.929)	(3.418.614)	(966.210)	3.576.410
Împrumuturi de la entitățile afiliate	11.610.788	12.220.170	-	-	(3.442.880)	77.395	-	-	20.465.473
Datorii de leasing	3.929.334	-	14.666	1.565	(531.917)	11.789	-	-	3.425.437
Total datorii din activități de finanțare	436.091.646	347.822.494	21.964.193	157.863	(60.592.791)	1.632.425	(3.418.614)	89.972.847	833.630.063

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

NOTA 29. ANGAJAMENTE

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

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

NOTA 30. CONTINGENȚE

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

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

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Grupului consideră că datoriile fiscale ale Grupului au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE

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

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 2022	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	830.204.626	432.162.310	734.965.433	378.908.650
Avansuri de la clienți	292.641.449	406.263.566	276.373.333	381.888.811

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021:

31 decembrie 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	-	734.965.433	734.965.433
Avansuri de la clienți	-	-	276.373.333	276.373.333

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

31 decembrie 2021

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

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2022 sau 2021.

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

- Creanțele sunt evaluate de Grup pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2022, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valoarea justă a avansurilor de la clienți este estimată prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare utilizând ratele disponibile în prezent pentru datorii în condiții similare, risc de credit și scadențe rămase similare.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2022.

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, birouri și investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

Veniturile pe segmente raportate mai sus reprezintă veniturile generate de la clienți externi și de la părți afiliate. A se vedea nota 26.

Nu au existat vânzări între segmente în anul curent (2021: zero). Niciun client nu a contribuit cu 10% sau mai mult la veniturile Grupului în 2022, sau în 2021.

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2022	Birouri și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	769.518.382	-	-	769.518.382
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	78.909.622	-	78.909.622
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(445.459.287)	-	-	(445.459.287)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(5.133.247)	-	-	(5.133.247)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(16.532.162)	-	(16.532.162)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(8.171.409)	-	(8.171.409)
Venituri nete	318.925.848	54.206.051	-	373.131.899
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	703.317.672	-	-	703.317.672
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	11.821.887	-	11.821.887
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(451.583.531)	-	-	(451.583.531)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(5.046.897)	-	-	(5.046.897)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(5.277.520)	-	(5.277.520)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(5.345.444)	-	(5.345.444)
Venituri nete	246.687.244	1.198.923	-	247.886.167

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2022	Birouri și investiții pentru dezvoltare			
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Câștiguri din investiții imobiliare	45.133.983	173.332.589	-	218.466.572
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	94.079.969	-	94.079.969
Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2021	Birouri și investiții pentru dezvoltare			
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Câștiguri din investiții imobiliare	23.905.756	375.282.423	-	399.188.179
Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2022	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară			
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	1.110	14.411.673	846.822	15.259.605
Investiții imobiliare	84.180.011	2.167.804.936	-	2.251.984.947
Investiții în entități asociate	-	-	3.369.877	3.369.877
Active aferente dreptului de utilizare	2.229.909	457.245	-	2.687.154
Imobilizări corporale	3.887.116	3.074.099	44.170.308	51.131.523
Total active imobilizate	109.554.222	2.185.747.953	48.387.007	2.343.689.182
Stocuri	662.896.020	98.320	-	662.994.340
Avansuri acordate furnizorilor	88.929.853	19.121.548	8.265.508	116.316.909
Creanțe comerciale	371.814.135	19.758.362	430.125	392.002.622
Alte creanțe	6.144.058	36.400.719	87.317.666	129.862.443
Cheltuieli în avans	11.399.818	13.148.513	376.613	24.924.944
Numerar și echivalente de numerar	288.455.917	131.105.165	147.398.961	566.960.043
Total active circulante	1.429.639.801	219.632.627	243.788.873	1.893.061.301
TOTAL ACTIVE	1.539.194.023	2.405.380.580	292.175.880	4.236.750.483
Împrumuturi pe termen lung	61.946.481	595.788.990	-	657.735.471
Datorii comerciale și alte datorii	564.912	885.614	21.991.747	23.442.273
Datorii din contractele de leasing	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	89.652.566	190.798.332	(7.622.861)	272.828.037
Total datorii pe termen lung	154.810.906	787.472.936	14.368.886	956.652.728
Împrumuturi pe termen scurt	116.929.233	55.539.922	-	172.469.155
Datorii comerciale și alte datorii	111.210.483	135.630.710	24.224.363	271.065.556
Venituri în avans	370.523	10.692.119	36.631	11.099.273
Datorii din contracte de leasing	332.990	445.500	-	778.490
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.661	522.366	192.117	717.144
Avansuri încasate de la clienți	236.873.883	55.767.566	-	292.641.449
Total datorii curente	465.719.773	258.598.183	24.453.111	748.771.067
Total datorii	620.530.679	1.046.071.119	38.821.997	1.705.423.795

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2021 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial		Corporativ	
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	1.698	1.568	594.342	597.608
Investiții imobiliare	-	1.449.465.190	-	1.449.465.190
Investiții în entități asociate	-	-	2.967.158	2.967.158
Active aferente dreptului de utilizare	3.048.207	457.245	-	3.505.452
Imobilizări corporale	2.738.225	1.107.589	13.194.196	17.040.010
Total active imobilizate	25.044.206	1.451.031.592	16.755.696	1.492.831.494
Stocuri	343.439.523	-	538.104	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	60.958.349	25.040.780	7.267.319	93.266.448
Creanțe comerciale	195.777.677	4.377.652	1.214.214	201.369.543
Alte creanțe	2.846.770	25.292.932	100.301.327	128.441.029
Cheltuieli în avans	779.589	18.737.680	-	19.517.269
Alte active financiare	-	-	9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	257.181.313	123.684.667	127.481.181	508.347.161
Total active circulante	860.983.221	197.133.711	246.211.062	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE	886.027.427	1.648.165.303	262.966.758	2.797.159.488
Împrumuturi pe termen lung	74.637.587	323.176.941	-	397.814.528
Datorii comerciale și alte datorii	564.912	-	-	564.912
Datorii din contractele de leasing	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	51.166.157	129.669.782	(861.859)	179.974.080
Total datorii pe termen lung	129.015.603	452.846.723	(861.859)	581.000.467
Împrumuturi pe termen scurt	8.526.478	25.821.304	-	34.347.782
Datorii comerciale și alte datorii	69.598.658	50.466.678	4.073.432	124.138.768
Venituri în avans	263.449	882.406	-	1.145.855
Datorii din contracte de leasing	836.887	445.500	-	1.282.387
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.760.093	2.839	(739.485)	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	234.453.049	171.810.517	-	406.263.566
Total datorii curente	316.438.614	249.429.244	3.333.947	569.201.805
Total datorii	445.454.217	702.275.967	2.472.088	1.150.202.272

NOTA 33. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 502.296.355 RON (31 decembrie 2021: 509.687.153 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

<i>RON</i>	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	502.477.465	509.687.153
Număr mediu ponderat în circulație	2.812.996.754	647.837.366
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0,18	0,79

NOTA 34. EVENIMENTE ULTERIOARE

În februarie 2023, Societatea a încheiat contractul pentru achiziția unui teren de 44.863 mp pe Șoseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 milioane EUR, din care 20 milioane EUR vor fi plătite în numerar, iar pentru restul de 15 milioane EUR vor fi oferite la schimb viitoare apartamente și spații comerciale.

La 9 martie 2023, bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 a fost aprobat de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în Adunarea Generală Ordinară anuală a Acționarilor care va avea loc la 25 aprilie 2023.

La 10 martie 2023, conducerea Societății a informat piața cu privire la faptul că Wiener Borse (Bursa de Valori din Viena) a anunțat că acțiunile Societății vor fi incluse, începând cu 20.03.2023, în Indicele ROTX. ROTX este un indice de preț ponderat în funcție de capitalizare și este alcătuit din 15 acțiuni românești de tip *blue chip* tranzacționate la Bursa de Valori București. Calculat în EUR, USD și RON și publicat în timp real de Wiener Borse, ROTX este conceput ca indice tranzacționabil și este folosit ca suport pentru produsele structurate. Includerea în ROTX a făcut parte din strategia Societății de a îmbunătăți vizibilitatea pieței de capital din România la nivel internațional, precum și de a contribui la aprecierea în continuare a lichidității Societății.

Prin filiala sa, One Plaza Athenee, Grupul a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcție aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp. Proprietatea este clasificată ca monument istoric de către autoritățile locale.