



## **ONE UNITED PROPERTIES SA**

**Situații financiare individuale 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	1-5
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	7
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	8-9
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	10
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	11-56

**ONE UNITED PROPERTIES SA**

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

LA 31 DECEMBRIE 2022

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

Situații financiare individuale	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări necorporale	7	59.668	567.455
Imobilizări corporale	6	2.291.888	1.293.679
Active aferente dreptului de utilizare	10	17.640.137	3.393.204
Investiții în filiale și entități asociate	8	209.382.429	90.497.644
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	9	571.982.357	338.295.046
Active cu impozitul amânat	14	1.167.931	59.389
Alte imobilizări	11	39.937.664	962.591
<b>Total active imobilizate</b>		<b>842.462.074</b>	<b>435.069.008</b>
<b>Active circulante</b>			
Creanțe comerciale	12	726.283	102.053.110
Alte creanțe	12	100.314.789	28.753.389
Cheltuieli în avans		244.934	143.815
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	9	29.095.328	24.724.694
Numerar și echivalente de numerar	13	137.504.656	121.682.382
<b>Total active circulante</b>		<b>267.885.990</b>	<b>277.357.390</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>1.110.348.064</b>	<b>712.426.398</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	15	740.563.717	514.828.059
Prime de capital	15	27.981.399	4.307.781
Acțiuni proprii	15	1.029	-
Alte rezerve de capital	15	51.848.900	1.390.179
Rezerve legale	15	17.452.635	11.437.359
Rezultat reportat	15	116.883.834	50.071.138
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>954.731.514</b>	<b>582.034.516</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	16	-	27.921.952
Datorii din contractele de leasing	17	17.864.412	2.464.740
Alte datorii pe termen lung	18	19.547.117	107.468
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>37.411.529</b>	<b>30.494.160</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>			
Datorii din contractele de leasing	17	1.901.977	1.299.647
Datorii comerciale și alte datorii	18	933.976	1.880.800
Alte datorii	18	115.104.814	96.575.919
Datorii fiscale	14	227.623	-
Venituri în avans		36.631	141.356
<b>Total datorii pe termen scurt</b>		<b>118.205.021</b>	<b>99.897.722</b>
<b>Total datorii</b>		<b>155.616.550</b>	<b>130.391.882</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>1.110.348.064</b>	<b>712.426.398</b>

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

**Victor Capitanu**  
Administrator

**Valentin-Cosmin Samoila**  
Director Financiar

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL  
LA 31 DECEMBRIE 2022*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situatii financiare individuale	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri din servicii prestate	19	15.905.553	44.837.975
Venituri din chirii, servicii și similare	19	169.485	630.559
Alte venituri	19	10.235.197	784.769
<b>Total venituri din exploatare</b>		<b>26.310.235</b>	<b>46.253.303</b>
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	20	(9.750.133)	(1.628.096)
Cheltuieli generale de administrație	20	(9.423.744)	(3.645.630)
Alte cheltuieli de exploatare	20	(11.558.259)	(7.814.774)
Ajustări de provizioane	20	-	84.255
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>		<b>(30.732.136)</b>	<b>(13.004.245)</b>
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>(4.421.901)</b>	<b>33.249.058</b>
Venituri din dividende	21	100.918.000	1.881.012
Venituri din dobânzi	21	18.829.563	7.436.521
Alte venituri financiare	21	4.753.118	6.780.725
<b>Total venituri financiare</b>		<b>124.500.681</b>	<b>16.098.258</b>
Cheltuieli cu dobânzile	22	(789.429)	(786.291)
<b>Total cheltuieli financiare</b>		<b>(789.429)</b>	<b>(786.291)</b>
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>123.711.252</b>	<b>15.311.967</b>
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>119.289.351</b>	<b>48.561.025</b>
Cheltuieli cu impozitul	14	(2.473.355)	(7.846.508)
<b>Rezultat net aferent perioadei</b>		<b>116.815.996</b>	<b>40.714.517</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>116.815.996</b>	<b>40.714.517</b>
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor		0,042	0,063

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

**Victor Capitanu**  
Administrator

**Valentin-Cosmin Samoila**  
Director Financiar

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**  
**SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**

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

Situații financiare individuale	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2022</b>		<b>514.828.059</b>	<b>4.307.781</b>	<b>1.390.179</b>	-	<b>11.437.359</b>	<b>50.071.138</b>	<b>582.034.516</b>
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	116.815.996	<b>116.815.996</b>
Dividende distribuite din profitul statutar		-	-	-	-	-	(42.473.315)	<b>(42.473.315)</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare	<b>15</b>	40.594.729	213.122.328	-	-	-	-	<b>253.717.057</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	<b>15</b>	185.140.929	(185.140.929)	-	-	-	-	-
Transferul primelor de emisiune în alte rezerve		-	(4.307.781)	4.307.781	-	-	-	-
Transferul rezervelor legale în rezultatul reportat	<b>15</b>	-	-	-	-	6.015.276	(6.015.276)	-
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	1.029	-	-	<b>1.029</b>
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	<b>15</b>	-	-	46.150.940	-	-	-	<b>46.150.940</b>
Costuri IPO	<b>3</b>						(1.514.709)	<b>(1.514.709)</b>
<b>Sold la 31 decembrie 2022</b>		<b>740.563.717</b>	<b>27.981.399</b>	<b>51.848.900</b>	<b>1.029</b>	<b>17.452.635</b>	<b>116.883.834</b>	<b>954.731.514</b>

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

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

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

	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>		
Rezultat net al exercițiului financiar	116.815.996	40.714.517
<b>Ajustări pentru:</b>		
Cheltuieli cu amortizarea	3.258.932	1.628.096
Ajustări pentru deprecierea activelor	6.491.200	(84.255)
Plăți pe bază de acțiuni	46.150.940	926.786
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	(911.254)	(4.996.477)
Cheltuieli cu dobânzile	789.061	786.291
Venituri din dobânzi	(18.829.563)	(7.436.521)
Alte venituri financiare	(3.679.850)	-
Cheltuiala cu impozitul pe profit	2.473.355	7.846.508
Venituri din dividende	(100.918.000)	(1.881.012)
<i>Modificări în capitalul circulant</i>		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	72.971.722	(40.235.863)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	15.323.525	28.487.136
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate	(68.234.229)	(53.618)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung	37.822.485	38.453
Impozitul pe profit plătit	-	(5.323.487)
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>109.524.320</b>	<b>20.416.554</b>
Împrumuturi acordate	(605.039.995)	(111.012.148)
Încasări din împrumuturi acordate	365.159.542	-
Achiziții de imobilizări corporale	(3.790.041)	(207.302)
Vanzari de imobilizări corporale	2.961.115	-
Achiziții de imobilizări necorporale	(388.731)	(557.555)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(121.908.147)	(34.952.521)
Dividende încasate	100.918.000	1.881.012
Dobânzi încasate	19.123.448	7.261.353
Alte venituri financiare	3.679.850	-
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>	<b>(239.284.959)</b>	<b>(137.587.161)</b>
Încasări din împrumuturi	-	27.921.952
Rambursări de împrumuturi	(27.921.952)	(83.424.447)
Dividende plătite	(76.933.659)	(54.762.517)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	253.717.057	259.302.050
Dobânzi plătite	-	(631.839)
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii	-	36.035.214
Elemente de principal ale plăților de leasing	(3.278.533)	(1.403.507)
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>	<b>145.582.913</b>	<b>183.036.906</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	15.822.274	65.866.299
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul anului</b>	<b>121.682.382</b>	<b>55.816.083</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului</b>	<b>137.504.656</b>	<b>121.682.382</b>

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

Situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022 au fost aprobate pentru a fi emise la 22 martie 2023.

**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 atras 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.

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

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

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	67,69%	62,41%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1



One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	80,58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	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%	80,00%	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 Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72% (filială detinută indirect)	66,72% (filială detinută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20,00%	20,00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herastrau Office Properties SA	Dezvoltator imobiliar	30,00%	30,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex SRL	Construcții	20,00%	20,00%	BUCUREȘTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	20,00%	20,00%	București Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 14 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
Bucur Obor SA	Inchiriere de spatii comerciale	54,44% (filială detinută indirect)	0%	Colentina, street 2, Bucharest, district 2
Eliade Tower SA	Inchiriere de birouri	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Inchiriere de birouri	100,00%	0%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district

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**

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

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

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

Pentru toate perioadele până la și inclusiv anul încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea și-a întocmit situațiile financiare în conformitate cu principiile contabile general acceptate din România. Începând cu 31 Decembrie 2021, Societatea a întocmit situații financiare individuale în conformitate cu IFRS.

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

Societatea a întocmit situații financiare IFRS care cuprind situația poziției financiare, situația veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative. Situațiile financiare individuale au fost întocmite pe baza principiilor de evaluare prevăzute de IFRS.

**2.b Continuitatea activității**

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

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

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2022. Societatea 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 Societății 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, Societatea 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 Societății.

**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.

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

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

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

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

**3.a Raționamente**

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

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

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

***Determinarea obligațiilor de executare***

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

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

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

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

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

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

**Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor**

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

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

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

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către una din filialele companiei, One United Management Services SRL.

**3.b Estimări și ipoteze**

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

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

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

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

**NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMARILOR SI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)****3.b Estimări și ipoteze (continuare)****3.b.2 Costuri IPO**

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

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 milioane RON (decembrie 2021: 7,3 milioane RON).

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE**

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare individuale de către Societate.

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

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

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

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

Societatea clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

**4.2 Venituri**

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

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.2 Venituri (continuare)**

Principalele surse de venit ale Societății constau în:

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

**4.2.1 Venituri din serviciile prestate**

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

**4.2.2 Venituri din chirii, taxe de servicii și asimilate**

Societatea obține venituri din calitatea sa de locator prin subînchirierea către alte filiale și/sau entități asociate a unei părți din suprafețele închiriate direct de la subsidiara One North Gate S.A. până când sediul Societății s-a mutat în clădirea One Tower, detinută de subsidiara One United Tower SA. În conformitate cu IFRS 16, Societatea a înregistrat contracte separate:

- unul referitor la contractul de închiriere dintre Societate (locator) și One North Gate S.A. (locator) pentru care un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie de leasing au fost înregistrate în situația poziției financiare a Societății
- unul referitor la contractul de închiriere dintre Societate (locator) și One United Tower S.A. (locator) pentru care un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie de leasing au fost înregistrate în situația poziției financiare a Societății

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

Stimulentele de leasing plătite sau de plătit locatarului sunt deduse din plățile de leasing. În consecință, stimulentele la chirii ale chiriașilor sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor din chirii pe o bază liniară pe durata contractului de leasing. Perioada de leasing este perioada care nu poate fi anulată, precum și orice altă perioadă pentru care chiriașul are opțiunea de a continua leasingul, dacă, la începutul contractului de leasing, Societatea este în mod rezonabil sigură că locatarul va exercita această opțiune.

Sumele primite de la chiriași pentru rezilierea contractelor de leasing sau pentru a compensa pagubele sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii atunci când apare dreptul de a le primi.

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

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

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

**4.2.3 Alte venituri**

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



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

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

***Tranzacții și solduri***

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

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

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

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

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

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

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

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

***Recunoașterea și evaluarea inițială***

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

***Evaluarea ulterioară***

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

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

***Dividende de la filiale și entități asociate***

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

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.5 Imobilizări necorporale***i) Licențe*

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

*ii) Software*

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

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

*iii) Metoda și perioada de amortizare*

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

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

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

**4.6 Imobilizări corporale**

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

*Amortizare*

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

**Tip****Durata de viață utilă**

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

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

*Derecunoaștere*

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

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.6 Imobilizări corporale (continuare)***Depreciere*

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

**4.7 Deprecierea activelor nefinanciare**

Societatea face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există un indiciu că pierderile din depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există un astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere din depreciere recunoscută anterior este reluată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă a activului de la ultima recunoaștere a deprecierei.

Reluarea este limitată astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească valoarea recuperabilă a acestuia și nici să nu depășească valoarea contabilă care ar fi fost determinată, netă de amortizare, dacă nu ar fi fost recunoscută o pierdere din depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de reluare este recunoscută în situația profitului sau pierderii, cu excepția cazului în care activul este înregistrat la o valoare reevaluată, caz în care reluarea este tratată ca o creștere din reevaluare.

**4.8 Instrumente financiare**

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

***Active financiare****Recunoașterea și evaluarea inițială*

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

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

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

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

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

Activele financiare clasificate și evaluate la cost amortizat sunt deținute în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale. Este cazul împrumuturilor acordate filialelor sau entităților asociate.

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

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

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

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior evaluate prin metoda dobânzii efective și sunt supuse deprecierii. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Deoarece activele financiare ale Societății (împrumuturi acordate, creanțe comerciale și de altă natură, numerar și depozite pe termen scurt) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

*Derecunoaștere*

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

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

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

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

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

*Deprecierea activelor financiare*

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

- *Deprecierea activelor financiare aferente terților*

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

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

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

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

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

Indiferent de analiza de mai sus, Societatea consideră că starea de nerambursare apare atunci când un activ financiar este restant de mai mult de 90 de zile, cu excepția cazului în care Societatea are informații rezonabile și justificabile care demonstrează că un criteriu de nerambursare mai important este mai adecvat. Pentru aceste active financiare aferente terților care sunt restante de mai mult de 90 de zile, Societatea efectuează proceduri de încasare a numerarului. Majoritatea activelor financiare sunt reprezentate de solduri cu entitățile afiliate.

- *Deprecierea activelor financiare intra-grup*

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

*Expuneri clasificate în Stadiul 1*

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

*Expuneri clasificate în Stadiul 2*

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

*Expuneri clasificate în Stadiul 3*

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

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

Pentru 31 decembrie 2022 a fost înregistrat un provizion ECL pentru activele financiare intra-grup, pe baza analizei efectuate de Societate.

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

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

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

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.

**Compensarea instrumentelor financiare**

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

**4.9 Contracte de leasing**

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

*Societatea ca locatar*

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

**i) Active aferente dreptului de utilizare**

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

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

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

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

## ii) Datoriile de leasing

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

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

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

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

**Societatea ca locator**

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

**4.10 Numerar și depozite pe termen scurt**

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

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

**4.11 Creanțe comerciale**

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

**4.12 Impozitare****Impozitare***Impozit pe profit curent*

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizată a fi recuperată sau plătită autorităților fiscale. Cotele de impozitare și legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

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

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.

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

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

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

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

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

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

**4.13 Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație prezentă (legală sau implicită) ca urmare a unui eveniment trecut, este probabil ca o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice să fie necesară pentru a achita obligația și se poate face o estimare sigură a valorii obligației.



**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.13 Provizioane (continuare)**

Atunci când Societatea se așteaptă ca o parte sau toate provizioanele să fie rambursate, de exemplu, în temeiul unui contract de asigurare, rambursarea este recunoscută ca un activ separat, dar numai atunci când rambursarea este practic sigură.

Cheltuiala legată de un provizion este prezentată în situația veniturilor și cheltuielilor, fără rambursări.

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

**4.14 Plăți pe bază de acțiuni**

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

*Tranzacții cu decontare în acțiuni*

Costul tranzacțiilor cu decontare în acțiuni este determinat de valoarea justă la data la care se acordă subvenția utilizând un model de evaluare adecvat. Acest cost este recunoscut în cheltuielile administrative, împreună cu o creștere corespunzătoare a altor rezerve în capitalurile proprii, pe perioada în care sunt îndeplinite condițiile de servicii și, după caz, condițiile de executare (perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi).

Cheltuiala cumulată recunoscută pentru tranzacțiile cu decontare în acțiuni la fiecare dată de raportare până la data dobândirii reflectă măsura în care a expirat perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi și cea mai bună estimare a Societății cu privire la numărul de instrumente de capitaluri proprii care vor fi acordate în cele din urmă. Cheltuiala sau creditul din situația profitului sau pierderii pentru o perioadă reprezintă mișcarea cheltuielilor cumulate recunoscute la începutul și sfârșitul perioadei respective și este recunoscută în cheltuielile administrative.

Condițiile de executare a serviciului și non-piață nu sunt luate în considerare la stabilirea valorii juste la data plăților, dar probabilitatea îndeplinirii condițiilor este evaluată ca parte a celei mai bune estimări a Societății 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.

**4.15 Evaluarea la valoarea justă**

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

- pe piața principală pentru activ sau datorie sau
- în absența unei piețe principale, pe piața cea mai avantajoasă pentru activ sau datorie. Piața principală sau piața cea mai avantajoasă trebuie să fie accesibilă pentru Societate la data evaluării.

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.16 Cheltuieli**

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

**4.17 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 de dividende 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 cota lor din capitalul social vărsat al Societății, nefiind aplicabil niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuirii dividendelor în favoarea oricărui acționar.

Propunerea privind repartizarea dividendelor făcută de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași ședință 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 timpul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende intermediare sau distribuiri din rezultatul reportat. 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.

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.18 Contingențe**

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 Societății 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.

**NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR****5.1. Obiective generale, politici și procese**

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

**Riscuri financiare:**

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

**Alte riscuri:**

- Riscul operațional
- Riscul strategic

**5.2. Riscuri financiare**

Această notă prezintă informații cu privire la expunerea Societății față de riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicile și procesele Societății 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 Societății 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.

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

Descriere	Active financiare pe termen lung	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Investiții în filiale și entități asociate	209.382.429	90.497.644
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	571.982.357	338.295.046
<b>Total</b>	<b>781.364.786</b>	<b>428.792.690</b>

  

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	726.283	102.053.110
Alte creanțe	100.314.789	28.753.389
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	601.077.685	363.019.740
Numerar și echivalente de numerar	137.504.656	121.682.382
<b>Total</b>	<b>839.623.413</b>	<b>615.508.621</b>

## NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

## 5.2. Riscuri financiare (continuare)

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii comerciale și de altă natură	135.585.907	98.564.187
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	-	27.921.952
Datorii din contracte de leasing	19.766.389	3.764.387
<b>Total</b>	<b>155.352.296</b>	<b>130.250.526</b>

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

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

## 5.2.1. Riscul de credit

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

Riscul de credit reprezintă riscul ca Societatea 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 Societății, numerarul și echivalentele de numerar, dar și depozite pe termen scurt.

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

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

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

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

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

Politica Societății este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Societatea și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitat și folosește cinci instituții financiare reputabile diferite în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

## NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

## 5.2. Riscuri financiare (continuare)

## 5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Societatea nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea Societății în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Societății. Societatea întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit Administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Societății îi permite să respecte plățile angajate și scadente. În 2022, activitatea Societății s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Societatea are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

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

La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	116.038.790	19.547.117
Împrumuturi pe termen scurt	-	-
Datorii din contracte de leasing	1.901.977	17.864.412
<b>Total</b>	<b>117.940.767</b>	<b>37.411.529</b>
La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	98.456.719	107.468
Împrumuturi pe termen scurt și lung	-	27.921.952
Datorii din contracte de leasing	1.299.647	2.464.740
<b>Total</b>	<b>99.756.366</b>	<b>30.494.160</b>

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

La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	137.504.656	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	101.041.072	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	29.095.328	571.982.357
<b>Total</b>	<b>267.641.056</b>	<b>571.982.357</b>
La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	121.682.382	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	130.806.499	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	24.724.694	338.295.046
<b>Total</b>	<b>277.213.575</b>	<b>338.295.046</b>

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

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

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

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

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

**(i) Riscul ratei dobânzii**

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

**Active financiare – împrumuturi acordate**

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

- 2021: 3,25%
- 2022: 3,25%

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

**(ii) Riscul valutar**

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

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

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

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	9.315.134	89	46.086.103
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	121.208.816	-	599.668.495
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	-	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	(121.324)	-	(600.240)
Datorii din contractele de leasing	(3.995.308)	-	19.766.389
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>126.407.316</b>	<b>89</b>	<b>625.387.969</b>

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

31 decembrie 2021	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	23.336.374	93	115.471.120
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	72.328.339	-	357.887.854
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(5.642.964)	-	(27.921.952)
Datorii comerciale și alte datorii	(33.242)	-	(164.484)
Datorii din contractele de leasing	(760.774)	-	(3.764.387)
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>89.227.733</b>	<b>93</b>	<b>441.508.151</b>

## Analiza de senzitivitate pentru riscul valutar

- 31 decembrie 2022: O apreciere cu 5% a leului românesc fata de EUR ar fi scăzut profitul Societății cu 31.269.398 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului fata de EUR la 31 decembrie 2022 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabila a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.
- 31 decembrie 2021: O apreciere cu 5% a leului românesc fata de EUR ar fi scăzut profitul Societății cu 22.075.387 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului fata de EUR la 31 decembrie 2021 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabila a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

Analiza de senzitivitate include numai elementele monetare exprimate în valuta și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiza 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 individuale.

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

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

**(i) Riscul operațional**

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

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

**NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)****5.3. Alte riscuri (continuare)****(ii) Riscul strategic**

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

Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

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

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

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

**(iv) Riscul legislativ**

Mediul economic al Societății este influențat și de mediul legislativ.

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

**(v) Riscul de impozitare**

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

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

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Societății începând cu anul 2018 până în 2022 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

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

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



**NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**

**5.4. Gestionarea capitalului**

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

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

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

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

**NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE**

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatura și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
<b>Cost</b>					
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	<b>1.197.549</b>	<b>245.859</b>	<b>429.687</b>	<b>46.719</b>	<b>1.919.814</b>
Intrări	-	129.962	125.067	-	255.029
leșiri	-	2.815	3.376	46.719	52.910
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>1.197.549</b>	<b>373.006</b>	<b>551.378</b>	<b>-</b>	<b>2.121.933</b>
Intrări	-	65.090	2.527.782	1.197.169	3.790.041
leșiri	36.753	438.096	1.069.995	1.192.966	2.737.810
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>1.160.796</b>	<b>-</b>	<b>2.009.165</b>	<b>4.203</b>	<b>3.174.164</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>					
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	<b>225.268</b>	<b>140.004</b>	<b>64.908</b>	<b>-</b>	<b>430.180</b>
Intrări	244.219	79.058	79.980	-	403.257
leșiri	-	2.463	2.720	-	5.183
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>469.487</b>	<b>216.599</b>	<b>142.168</b>	<b>-</b>	<b>828.254</b>
Amortizare aferentă anului	243.453	74.784	336.872	-	655.109
leșiri	31.393	291.383	278.311	-	601.087
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>681.547</b>	<b>-</b>	<b>200.729</b>	<b>-</b>	<b>882.276</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>					
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>728.062</b>	<b>156.407</b>	<b>409.210</b>	<b>-</b>	<b>1.293.679</b>
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>479.249</b>	<b>-</b>	<b>1.808.436</b>	<b>4.203</b>	<b>2.291.888</b>

În timpul anului financiar 2022 Societatea a transferat activitatea de comisioane de management către filiala sa, One United Management Services SRL. Ca parte a acestui transfer, imobilizări corporale cu o valoare netă contabilă în sumă de 2.099.207 RON au fost transferate.

## NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Costuri de dezvoltare	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>				
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	-	<b>159.827</b>	<b>49.059</b>	<b>208.886</b>
Intrări	355.010	110.132	164.712	629.854
leșiri	-	-	72.299	72.299
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>355.010</b>	<b>269.959</b>	<b>141.472</b>	<b>766.441</b>
Intrări	386.408	-	2.324	388.732
leșiri	726.872	269.959	98.674	1.095.505
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>14.546</b>	-	<b>45.122</b>	<b>59.668</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>				
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	-	<b>79.930</b>	<b>37.579</b>	<b>117.509</b>
Amortizare	-	45.389	36.088	81.477
leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2021</b>	-	<b>125.319</b>	<b>73.667</b>	<b>198.986</b>
Amortizare	-	47.370	24.757	72.127
leșiri	-	172.689	98.424	271.113
<b>La 31 decembrie 2022</b>	-	-	-	-
<b>Valoare netă</b>				
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>355.010</b>	<b>144.640</b>	<b>67.805</b>	<b>567.455</b>
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>14.546</b>	-	<b>45.122</b>	<b>59.668</b>

În timpul anului financiar 2022 compania a transferat activitatea de comisioane de management către filiala sa, One United Management Services SRL. Ca parte a acestui transfer, immobilizări necorporale cu o valoare netă contabilă în sumă de 824.392 RON au fost transferate.

## NOTA 8. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de	Drept de	Valoarea	Valoarea investiției
	proprietate	proprietate	investiției	
	31.dec.21	31.dec.22	31.dec.21	31.dec.22
One Charles de Gaulle Residence SRL	99,99%	99,99%	3.189.302	165.938
One Modrogan SRL	99,99%	99,99%	89.990	89.990
One Mircea Eliade Properties SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL	100,00%	100,00%	44.990	44.990
One Long Term Investments SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake District SRL	98,00%	98,00%	44.100	44.100
One Herastrau Plaza SRL	98,00%	98,00%	44.100	44.100
One Herastrau Towers SRL	100,00%	100,00%	45.900	45.900
One Long Term Value SRL	98,00%	98,00%	980	980
One United Tower SA	70,24%	70,24%	3.176.548	3.176.548
One Peninsula SRL	100,00%	100,00%	25.240.826	26.740.826
One Verdi Park SRL	95,00%	95,00%	7.729.600	7.729.600
One Cotroceni Park SRL	80,00%	80,00%	36.010	36.010
X Architecture Engineering Consult SRL	80,00%	80,00%	160	160
One North Gate SA	62,41%	67,69%	21.607.152	25.831.080
Skia Real Estate SRL	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL (control prin detinere indirecta)	80,59%	95,00%	3.199.348	5.262.506
One Cotroceni Park Office SA	57,25%	57,25%	17.657.519	17.657.519
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	57,25%	57,25%	6.394.657	6.394.657
One Mamaia SRL	99,98%	99,98%	44.990	44.990
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	80,00%	80,00%	72.000	72.000
Reinvent Energy SRL	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20,00%	20,00%	300	300
One Herastrau Office Properties SA	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20,00%	20,00%	40	40
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	82,00%	95,00%	671.784	2.714.754
Neo Timpuri Noi SRL	82,33%	95,00%	305.928	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	82,33%	95,00%	273.910	1.082.259
One Proiect 4 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 5 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herastrau City (fosta One Proiect 7 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 8 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 10 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One United Italia SRL	0%	90,00%	-	40.500
One United Management Services SRL	0%	100,00%	-	45.000
Bo Retail invest SRL	0%	100,00%	-	200
One Proiect 11 SRL	0%	100,00%	-	45.622.983
One Proiect 12 SRL	0%	100,00%	-	500.000
One Proiect 14 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 15 SRL	0%	100,00%	-	45.000

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

One Proiect 16 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 17 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 18 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 2 SRL	0%	100,00%		45.000
Eliade Tower SRL	0%	100,00%	-	22.344.994
One Victoriei Plaza (fosta Mam Imob Business Center SRL)	0%	100,00%	-	41.408.233
<b>Active financiare – investiții în filiale și entități asociate</b>			<b>90.497.644</b>	<b>209.382.429</b>

În 2022, au fost înființate 13 noi filiale: 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 în întregime 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.

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.

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.

Există mai multe filiale în care Societatea deține investiții care au în vigoare contracte de împrumut bancar.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe dezvoltările imobiliare rezidențiale și de birouri (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți, polițe de asigurare și conturi bancare. În plus:

- în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni înainte de emisiunea de acțiuni noi în One North Gate SA;
- filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat contractul de împrumut cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG care au, de asemenea, angajamente suplimentare privind împrumutul acționarilor și gaj pe 100% din capitalul social al debitorilor;
- împrumutul bancar aferent subsidiarei United Tower SA are gaj pe împrumuturi ale acționarilor și pe 100% din acțiuni;
- One Mircea Eliade Properties SRL are un credit bancar semnat cu ipoteca imobiliară pentru 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare.

## NOTA 9. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE

La 31 decembrie 2021	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	24.724.694	338.054.621	362.779.315
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	-	240.425	240.425
<b>Total</b>	<b>24.724.694</b>	<b>338.295.046</b>	<b>363.019.740</b>

La 31 decembrie 2022	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	29.352.204	573.917.031	603.269.235
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	-	252.238	252.238
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(256.876)	(2.186.912)	(2.443.788)
<b>Total</b>	<b>29.095.328</b>	<b>571.982.357</b>	<b>601.077.685</b>

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

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	149.081.665	106.373.824
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	159.721.129	135.045.054
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	264.426.959	82.472.332
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	24.291.279	35.086.759
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	-	3.421.175
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operațională	5.101.759	-
Alte împrumuturi	898.682	620.596
<b>Total</b>	<b>603.521.473</b>	<b>363.019.740</b>

	1 ianuarie 2022	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioadă	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	31 decembrie 2021
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	362,779,315	605,039,995	13,641,041	(365,159,542)	(13,934,926)	903,352	603,269,235
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	240,425	-	-	-	-	11,812	252,237
<b>Total active din activitățile de finanțare</b>	<b>363,019,740</b>	<b>605,039,995</b>	<b>13,641,041</b>	<b>(365,159,542)</b>	<b>(13,934,926)</b>	<b>915,164</b>	<b>603,521,472</b>

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile. Totuși, Societatea a înregistrat un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) în suma de 2.443.788 RON.

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea de holding, One United Properties SA, au semnat și contracte de împrumut bancar: One Mircea Eliade Properties SRL (41,2 milioane RON), One Peninsula SRL (59,4 milioane RON), One Verdi Park SRL (98,36 milioane RON), Neo Timpuri Noi SRL (18,55 milioane RON), One United Tower SA (204,82 milioane RON), One North Gate SA (33,84 milioane RON), One Cotroceni Park Office SA (211,52 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 SA (49,25 milioane RON) și One Victoriei Plaza SRL (89,18 milioane RON).

**NOTA 10. ACTIVE AFERENTE DREPTULUI DE UTILIZARE**

Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One North Gate S.A. (locator) care a intrat în vigoare la 20 decembrie 2019 și a fost închis în anul 2022. De asemenea, Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One United Tower SA, care a intrat în vigoare la 1 ianuarie 2022 și este semnat pe o perioadă de 10 ani, pentru care compania a primit 10 luni gratuitate. Costurile de închiriere aferente noii locații sunt în suma de 46 mii EURO și sunt facturate lunar. Tabelul de mai jos prezintă evoluția dreptului de utilizare pentru perioadele 1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022.

Pentru informații suplimentare, consultați nota 17.

Descriere	Drept de utilizare
<b>Cost la 1 ianuarie 2021</b>	<b>5.716.810</b>
Intrări	-
leșiri	-
<b>Cost at 31 decembrie 2021</b>	<b>5.716.810</b>
Intrări	19.600.153
leșiri	5.716.810
<b>Cost at 31 decembrie 2022</b>	<b>19.600.153</b>
<b>Amortizare la 1 ianuarie 2021</b>	<b>1.180.246</b>
Intrări	1.143.361
leșiri	-
<b>Amortizare la 31 decembrie 2021</b>	<b>2.323.606</b>
Intrări	2.531.696
leșiri	2.895.286
<b>Amortizare la 31 decembrie 2022</b>	<b>1.960.016</b>
<b>VALOARE NETĂ</b>	
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>3.393.204</b>
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>17.640.137</b>

**NOTA 11. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE**

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Garantii pentru închirierea spațiilor de birouri	1.086.291	962.591
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	38.851.373	-
<b>Total</b>	<b>39.937.664</b>	<b>962.591</b>

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. 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.

Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, unde schema acoperă rezultatele financiare ale numărului de filiale din cadrul grupului, prin urmare, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni este alocat în funcție de activele nete ale grupului cuprinse în fiecare segment de raportare, astfel suma de 38,8 milioane lei din totalul cheltuielilor cu SOP de 46 milioane lei este alocată filialelor.

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

Creanțele comerciale și de altă natură la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale – clienți	100.230	396.153
Creanțe comerciale – filiale și entități afiliate	625.712	93.672.592
Clienți – facturi de întocmit – alții	-	7.984.365
Clienți – facturi de întocmit – filiale și entități afiliate	341	-
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>726.283</b>	<b>102.053.110</b>
TVA de recuperat	25.563.900	19.353.518
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	35.639.533	2.949.570
Alte creanțe	203.507	112.653
Creanțe reprezentând dividende	36.102.481	-
Debitori diverși – filiale și entități afiliate	2.798.430	-
Debitori diverși	6.938	5.673.276
Alte creanțe cu impozitul	-	664.372
<b>Total alte creanțe</b>	<b>100.314.789</b>	<b>28.753.389</b>
<b>Total</b>	<b>101.041.072</b>	<b>130.806.499</b>

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la creanța rezultată din transferul activității de comisioane de management către filiala One United Management Services SRL (aproximativ 20,6 milioane RON). De asemenea, o sumă de aproximativ 13,5 milioane RON reprezintă TVA-ul și impozitul de încasat, generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic.

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.

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale – din comisionul de management facturat filialelor	-	101.239.216
Creanțe comerciale – filiale	492,950	264.250
Creanțe comerciale – alte părți legate	132,762	153.491
Creanțe comerciale – alți clienți terți	100,571	396.153
<b>Total</b>	<b>726,283</b>	<b>102.053.110</b>
<b>% creanțe comerciale - din comisionul de management facturat filialelor în total creanțe comerciale</b>	<b>0,00%</b>	<b>99,20%</b>

Cea mai mare parte a soldului de creanțe comerciale este legată de comisioanele de management facturate filialelor la 31 decembrie 2021. Soldurile aferente comisioanelor de management se încasează în general după finalizarea proiectului imobiliar pentru care se prestează aceste servicii. Ciclul normal de funcționare a filialelor este de trei ani, dar poate fi mai lung în funcție de dimensiunea proiectului. Ca urmare, activele circulante includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să apară în cursul normal al ciclului de funcționare a dezvoltării proiectelor imobiliare de către Societate.

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către una din filialele companiei, One United Management Services SRL.



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

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	46.085.692	115.470.713
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	91.413.157	6.205.367
Numerar și echivalente de numerar exprimate în USD	411	407
Numerar în casă - RON	5.396	5.895
<b>Total</b>	<b>137.504.656</b>	<b>121.682.382</b>

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. Din totalul sumelor de numerar și echivalente de numerar deținute la 31 decembrie 2022, 39% sunt deținute în bănci cu rata BBB acordată de Fitch, 27% sunt deținute în bănci cu rata BB- acordată de Fitch și 8% sunt deținute în bănci cu rata BB+ acordată de Fitch. Societatea a înregistrat un provizion în valoare de 1 milion RON la 31 Decembrie 2022.

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

**NOTA 14. IMPOZIT PE PROFIT**

Impozitul pe profit curent al Societății pentru anii 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
Creanțe cu impozitul amânat	1.167.931	59.389
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>1.167.931</b>	<b>59.389</b>

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	(3.641.284)	(7.841.418)
Impactul impozitului amânat	1.167.931	(5.090)
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(2.473.353)</b>	<b>(7.846.508)</b>

## NOTA 14. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

## (i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

	2022	2021
Rezultat brut	119.289.351	48.561.025
la o rată de 16%	19.086.296	7.769.764
Efectul elementelor impozabile asimilate veniturilor	(16.170.019)	1.483.144
Efectul elementelor impozabile asimilate cheltuielilor	2.398.473	(142.851)
Rezerva legală	(962.444)	(388.447)
Alte efecte fiscale	3.218	380.215
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(121.473)	(349.470)
Reducerea impozitului pe profit datorită bonificației prevăzute de OUG 33/200	(592.767)	(910.937)
<b>Total cheltuiala cu impozitul pe profit</b>	<b>3.641.284</b>	<b>7.841.418</b>

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.

## NOTA 15. CAPITALURI PROPRII

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

## (i) Capitalul social

La 31 decembrie 2021 capitalul social al Societății este de 740.563.717,2 RON (31 decembrie 2021: 514.828.059 RON) divizat în 3.702.818.586 acțiuni (31 decembrie 2021: 2.574.140.294) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2021: 0,2 RON). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

## Structura acționariatului

Name of shareholder	31 decembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Victor Capitanu	1.021.349.895	204.269.690	27,5830%	766.012.422	153.202.534	29,7580%
Andrei Diaconescu	1.021.349.895	204.269.690	27,5830%	766.012.422	153.202.534	29,7580%
Alții	1.660.118.796	332.024.337	44,8340%	1.042.115.450	208.422.991	40,4840%
<b>Total</b>	<b>3.702.818.586</b>	<b>740.563.717</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.574.140.294</b>	<b>514.828.059</b>	<b>100,00%</b>

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.

**NOTA 15. CAPITALURI PROPRII (continuare)**

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.

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 construcțiilor 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 este în valoare de 11.437.359 RON la 31 decembrie 2021 și 17.452.635 RON at 31 decembrie 2022.

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

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

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

**NOTA 15. CAPITALURI PROPRII (continuare)****(iii) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni**

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

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

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.

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, Societatea 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, Societatea a înregistrat o cheltuială de 46 mil. RON și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>463.393</b>
Capital - Plan de beneficii pe bază de acțiuni	926,786
<b>Sold la 1 ianuarie 2022</b>	<b>1.390.179</b>
Capital - Plan de beneficii pe bază de acțiuni	46.150.940
<b>Sold la 31 decembrie 2022</b>	<b>47.541.119</b>

**NOTA 16. ÎMPRUMUTURI**

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Alte împrumuturi primite de la filiale	-	(27.921.952)
<b>Total active /(datorii)</b>	<b>-</b>	<b>(27.921.952)</b>

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

Alte împrumuturi pe termen lung în valoare de 27.921.951 RON la 31 decembrie 2021 se referă la un împrumut în EUR acordat de One Cotroceni Park S.R.L. care a fost rambursat integral în cursul anului financiar 2022.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 24.

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

Societatea avea închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One North Gate începând din decembrie 2019, contract care a încetat în anul 2022. Societatea are în prezent închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One United Tower SA, începând cu ianuarie 2022.

Consultați Nota 10 pentru informații suplimentare.

	2022	2021
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>3.764.387</b>	<b>4.939.563</b>
Intrări	21.606.099	-
Dobândă acumulată	789.063	154.452
Plăți	(3.278.473)	(1.403.507)
Diferențe de curs valutar	3.851	73.879
Cedari	(3.118.538)	-
<b>La 31 decembrie</b>	<b>19.766.389</b>	<b>3.764.387</b>
<b>Pe termen lung</b>	<b>17.864.412</b>	<b>2.464.740</b>
<b>Pe termen scurt</b>	<b>1.901.977</b>	<b>1.299.647</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cheltuieli cu deprecierea activelor aferente dreptului de utilizare	2.531.696	1.143.362
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	789.063	154.452
Câștig/(pierdere) din cursul valutar	3.851	69.990
Cheltuieli cu chiriile	-	1.403.507
Alte cheltuieli - diferențe din indexare	-	3.888
<b>Total sumă recunoscută în contul de profit și pierdere</b>	<b>3.324.610</b>	<b>2.775.199</b>

Reconcilierea modificărilor datoriilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 24.

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

Descriere	31	Sub 1 an	1 – 5 ani	31	Sub 1 an	1 – 5 ani
	decembrie 2022			decembrie 2021		
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	201.904	201.904	-	910.305	910.305	-
Alte datorii comerciale	732.072	732.072	-	970.495	970.495	-
<b>Total datorii comerciale</b>	<b>933.976</b>	<b>933.976</b>	-	<b>1.880.800</b>	<b>1.880.800</b>	-
Alte impozite și taxe	978.235	978.235	-	370.504	370.504	-
Decontări între entitățile afiliate	93.194.708	93.194.708	-	88.933.711	88.933.711	-
Cheltuieli de capital cu acționarii	36.927.394	18.463.697	18.463.697	-	-	-
Garantii	67.254	-	67.254	107.468	-	107.468
Dividende	1.547.160	1.547.160	-	679.899	679.899	-
Alți creditori - entități afiliate și alte părți legate	592.741	592.741	-	-	-	-
Alți creditori	1.344.439	328.273	1.016.166	6.591.805	6.591.805	-
<b>Total alte datorii</b>	<b>134.651.931</b>	<b>115.104.814</b>	<b>19.547.117</b>	<b>96.683.387</b>	<b>96.575.919</b>	<b>107.468</b>
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>135.585.907</b>	<b>116.038.790</b>	<b>19.547.117</b>	<b>98.564.187</b>	<b>98.456.719</b>	<b>107.468</b>

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

Sumele prezentate mai sus ca *Decontări între entitățile afiliate* reprezintă TVA și impozit de platit generate de grupurile fiscale unice, unde Societatea este reprezentant (aproximativ 92,5 milioane RON).

Sumele prezentate ca *Cheltuieli de capital cu acționarii* reprezintă suma ramasă de plată (36,9 milioane RON) pentru achiziția terenului deținut de filiala One Proiect 11 SRL, în suprafață de 801.028,39 metri pătrați, situat în județul Iflov. Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

## NOTE 19. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	2022	2021
Venituri din servicii prestate	15.905.553	44.837.975
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	169.485	630.559
Alte venituri	10.235.197	784.769
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>26.310.235</b>	<b>46.253.303</b>
Descriere	2022	2021
One Herăstrău Towers SRL	1.558.707	1.934.399
One Mircea Eliade Properties SRL	3.307.415	6.317.834
One United Tower SRL	703.316	871.240
One Mamaia Nord SLR (fosta Neo Mamaia SRL)	66.050	675.184
One Verdi Park SRL	6.205.662	10.031.492
Neo Timpuri Noi SRL	707.016	5.787.528
One Peninsula SRL	3.357.387	18.972.884
Clienți terți	-	247.414
<b>Total venituri din servicii prestate</b>	<b>15.905.553</b>	<b>44.837.975</b>

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

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către una din filialele companiei, One United Management Services SRL, deținută integral. Societatea a înregistrat în alte venituri un câștig în sumă de aproximativ 9,2 milioane RON din acest transfer de activitate. Un raport de evaluare a fost întocmit de către un evaluator independent.

## NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	2022	2021
Cheltuieli cu amortizarea	3.258.933	1.628.096
Provizioane și ajustări de depreciere	3.467.837	(84.255)
Deprecierea imobilizărilor financiare	3.023.363	-
<b>Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete</b>	<b>9.750.133</b>	<b>1.543.841</b>
Cheltuieli cu personalul	2.124.177	3.645.630
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	7.299.567	-
<b>Cheltuieli generale de administrație</b>	<b>9.423.744</b>	<b>3.645.630</b>
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	10.364	-
Alte cheltuieli cu materialele	230.202	36.400
Alte cheltuieli externe	208.249	137.115
Alte cheltuieli de exploatare	9.719.272	6.565.289
Cheltuieli cu impozitul	147.493	-
Alte cheltuieli	1.242.679	1.075.970
<b>Total alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>11.558.259</b>	<b>7.814.774</b>
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>30.732.136</b>	<b>13.004.245</b>

## NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

Description	2022	2021
Mentenanță și reparații	6.659	3.882
Redevențe și chirii	734.621	358.651
Prime de asigurare	246.643	46.951
Cursuri de formare	33.987	253.958
Cheltuieli cu colaboratorii	769.062	449.449
Comisioane și onorarii	1.305.463	761.929
Protocol, reclama și publicitate	2.175.557	1.621.866
Transport	127.167	2.302
Cheltuieli poștale și telecomunicații	39.420	57.855
Comisioane bancare și asimilate	26.873	21.224
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	4.253.820	2.987.222
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	10.364	-
Alte cheltuieli cu materialele	230.202	36.400
Alte cheltuieli externe	208.249	137.115
Cheltuieli cu impozitul	147.493	-
Alte cheltuieli	1.242.679	1.075.970
<b>Total alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>11.558.259</b>	<b>7.814.775</b>

Descriere	2022	2021
Audit, revizuire limitată și evaluare	316.411	559.103
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	3.289.885	1.666.292
Servicii administrare	149.130	103.795
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	123.275	234.543
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	375.119	423.489
<b>Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți</b>	<b>4.253.820</b>	<b>2.987.222</b>

## NOTA 21. VENITURI FINANCIARE

Descriere	2022	2021
Venituri din dividende	100.918.000	1.881.012
Venituri din dobânzi	18.829.563	7.436.521
Alte venituri financiare	4.753.118	6.780.726
<b>Total venituri financiare</b>	<b>124.500.681</b>	<b>16.098.259</b>

Descriere	2022	2021
Câștig net din diferențele de curs valutar	1.073.268	6.540.776
Alte venituri financiare	3.679.850	239.950
<b>Total alte venituri financiare</b>	<b>4.753.118</b>	<b>6.780.726</b>

## NOTA 22. CHELTUIELI FINANCIARE

Descriere	2022	2021
Cheltuieli cu dobânzile	789.429	786.291
Alte cheltuieli financiare – pierdere netă din diferențele de curs valutar	-	-
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>789.429</b>	<b>786.291</b>

## NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Plaza SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Verdi Park SRL	România	Filială – entitate afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Value SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One North Gate SA	România	Filială – entitate afiliată
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Timpuri Noi SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Bucur Obor SA	România	Filială deținută indirect
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 8 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One City Club (One Proiect 9 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 10 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Italia SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Management Services SRL	România	Filială – entitate afiliată
Bo Retail invest SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 11 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 12 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 14 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 15 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 16 SRL	România	Filială – entitate afiliată



**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

One Proiect 17 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 18 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 2 SRL	România	Filială – entitate afiliată
Eliade Tower SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Victoriei Plaza (former Mam Imob Business Center SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Carpathian Lodge Magura S.R.L.	România	Filială deținută indirect
One Herastrau Office Properties SA	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herastrau Office SA	România	Alte părți legate
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Capitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte părți legate
Liviu Investments SRL	România	Alte părți legate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte părți legate
Lemon Office Design SRL	România	Alte părți legate
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	România	Alte părți legate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
DR Consulting & Other Services SRL	România	Alte părți legate
One Energy Division SRL	România	Alte părți legate
One Holding Investments SRL	România	Alte părți legate
One Holding Ver SRL	România	Alte părți legate
One Holding OA SRL	România	Alte părți legate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	România	Alte părți legate
ACC Investments SRL	România	Alte părți legate
CCT & ONE AG	Elveția	Alte părți legate
CC Trust Group AG	Elveția	Alte părți legate
CCT & One Properties SA	Luxembourg	Alte părți legate
Vinci Ver Holding SRL	România	Alte părți legate
OA Liviu Holding SRL	România	Alte părți legate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, aționar minoritar
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, aționar minoritar
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, aționar minoritar
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Cehia	Membru cheie din conducere

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

<b>Remunerării membri cheie din conducere</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Beneficii angajați	769.062	552.179

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

## NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	36.119.617	103.567.267
	Alte părți legate și entități asociate	2.944.058	153.491
		Situația poziției financiare	
Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	93.948.785	97.345.816
	Alte părți legate și entități asociate	40.566	22.767
		Situația poziției financiare	
Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Plati în avans	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	56.325	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
<b>Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))</b>			
Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	2022	2021
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	13.475.382	6.492.147
	Alte părți legate și entități asociate	160.260	238.068
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	100.918.000	1.881.012
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Venituri din chirii și redevențe	Entități afiliate – filiale	192.038	376.685
	Alte părți legate și entități asociate	597	3.984
	Membri cheie din conducere	-	-
Venituri din servicii de management și administrare	Entități afiliate – filiale	15.871.578	44.590.545
	Alte părți legate și entități asociate	307.706	-
	Entități afiliate – filiale	3.964.999	1.290.609
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Alte părți legate și entități asociate	-	-
	Membri cheie din conducere	769.062	449.449
	Entități afiliate – filiale	-	--
Cheltuieli de management și administrare	Alte părți legate și entități asociate	157.747	103.795
	Alte venituri	Membri cheie din conducere	-
Alte rezerve de capital	Entități afiliate – filiale	9.252.998	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
	Membri cheie din conducere	46.150.940	-
Dividende nete plătite în timpul anului	Alte părți legate și entități asociate și	52.782.251	37.906.478
	Membri cheie din conducere	-	-

## NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate		Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate	
		Sold	dobânzi
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2022	26.466.348	569.722.549
	2021	13.895.502	270.358.882
Împrumuturi acordate altor părți legate și entități asociate	2022	438.235	6.642.103
	2021	487.038	10.966.323
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate</b>	<b>2022</b>	<b>26.904.583</b>	<b>576.364.652</b>
	<b>2021</b>	<b>14.382.540</b>	<b>281.325.205</b>

Împrumuturi de la entitățile afiliate și alte părți legate		Sume datorate entităților afiliate	
		Sold	dobânzi
Împrumuturi de la entități afiliate - filiale	2022	-	-
	2021	-	27.921.952

## NOTA 24. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

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

	1 ianuarie 2022	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2022
Obligațiuni Datorii din contracte de leasing	-	-	-	-	-	-	-
	3.764.387	21.606.099	789.063	(3.278.473)	3.852	(3.118.538)	19.766.389
<b>Total datorii din activități de finanțare</b>	<b>3.764.387</b>	<b>21.606.099</b>	<b>789.063</b>	<b>(3.278.473)</b>	<b>3.852</b>	<b>(3.118.538)</b>	<b>19.766.389</b>

## NOTA 25. CONTINGENȚE

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de cred it cu Banca Comerciala Romana SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-holding garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-holding care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7,47 mil. RON).

**NOTA 25. CONTINGENȚE (continuare)**

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea holding.

În data de 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire aferentă dezvoltării One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în desfășurare.

La sfârșitul perioadei de raportare, directorii Societății au evaluat scadența datoriilor aflate în garanție, poziția financiară a debitorilor, precum și perspectivele economice ale industriilor în care își desfășoară activitatea debitorii și au concluzionat că nu există o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială a contractului de garantare financiară.

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 Societății consideră că datoriile fiscale ale Societății au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

**NOTA 26. IERARHIA VALORII JUSTE**

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

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

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Societății 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
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	603.521.473	363.019.740	438.631.169	326.960.848

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Societății în ierarhia evaluării la valoarea justă pentru cele 2 perioade sunt:

31 decembrie 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	438.631.169	438.631.169
<b>31 decembrie 2021</b>				
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	326.960.848	326.960.848

**NOTA 26. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)**

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 Societate pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2022, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2022.

**NOTA 27. EVENIMENTE ULTERIOARE**

În februarie 2023, Societatea, prin filiale sale 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 restul de 15 milioane EUR vor fi schimbate cu viitoare apartamente și spații comerciale.

La 9 martie 2023, bugetul consolidat 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 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 la 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 românești pe scena internațională, precum și de a contribui la aprecierea în continuare a lichidității Societății.

Prin filiala sa, One Plaza Athenee, Societatea 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.