



## **ONE UNITED PROPERTIES SA**

**Situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023**

**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	11-52

**ONE UNITED PROPERTIES SA****SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE**

LA 31 DECEMBRIE 2023

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

Situatii financiare individuale	Nota	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări necorporale		73.436	59.668
Imobilizări corporale	6	245.783	2.291.888
Active aferente dreptului de utilizare	9	-	17.640.137
Investiții în filiale și entități asociate	7	426.552.763	209.382.429
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	8	582.735.536	571.982.357
Active cu impozitul amânat	13	2.020.616	1.167.931
Alte active imobilizate	10	25.192.154	39.937.664
<b>Total active imobilizate</b>		<b>1.036.820.288</b>	<b>842.462.074</b>
<b>Active circulante</b>			
Creanțe comerciale	11	50.800.423	726.283
Alte creanțe	11	130.315.249	100.314.789
Cheltuieli în avans		316.022	244.934
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	8	126.216.672	29.095.328
Numerar și echivalente de numerar	12	36.741.303	137.504.656
<b>Total active circulante</b>		<b>344.389.669</b>	<b>267.885.990</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>1.381.209.957</b>	<b>1.110.348.064</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	14	759.530.863	740.563.717
Prime de capital	14	91.530.821	27.981.399
Ațiuni proprii		(3.468.115)	1.029
Alte rezerve de capital	14	21.140.590	51.848.900
Rezerve legale	14	25.028.088	17.452.635
Rezultat reportat		159.003.580	116.883.834
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>1.052.765.827</b>	<b>954.731.514</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Datorii din contractele de leasing	15	-	17.864.412
Alte datorii pe termen lung	16	470.194	19.547.117
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>470.194</b>	<b>37.411.529</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>			
Datorii din contractele de leasing	15	-	1.901.977
Datorii comerciale	16	271.276	933.976
Alte datorii	16	327.612.848	115.104.814
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	89.812	227.623
Venituri în avans		-	36.631
<b>Total datorii pe termen scurt</b>		<b>327.973.936</b>	<b>118.205.021</b>
<b>Total datorii</b>		<b>328.444.130</b>	<b>155.616.550</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>1.381.209.957</b>	<b>1.110.348.064</b>

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2024 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 2023*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situații financiare individuale	Nota	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Venituri din servicii prestate	17	-	15.905.553
Venituri din chirii, servicii și similare	17	649	169.485
Alte venituri	17	12.477.662	10.235.197
<b>Total venituri din exploatare</b>		<b>12.478.311</b>	<b>26.310.235</b>
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	18	(9.885.950)	(9.750.133)
Cheltuieli generale de administrație	18	(4.333.918)	(9.423.744)
Alte cheltuieli de exploatare	18	(4.986.824)	(11.558.259)
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>		<b>(19.206.692)</b>	<b>(30.732.136)</b>
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>(6.728.381)</b>	<b>(4.421.901)</b>
Venituri din dividende	19	111.172.666	100.918.000
Venituri din dobânzi	19	42.166.892	18.829.563
Alte venituri financiare	19	4.897.895	4.753.118
<b>Total venituri financiare</b>		<b>158.237.453</b>	<b>124.500.681</b>
Cheltuieli cu dobânzile	20	-	(789.429)
<b>Total cheltuieli financiare</b>		<b>-</b>	<b>(789.429)</b>
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>158.237.453</b>	<b>123.711.252</b>
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>151.509.072</b>	<b>119.289.351</b>
Cheltuieli cu impozitul	13	(1.999.117)	(2.473.355)
<b>Rezultat net aferent perioadei</b>		<b>149.509.955</b>	<b>116.815.996</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>149.509.955</b>	<b>116.815.996</b>
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	25	0,040	0,042
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	25	0,040	0,040

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2024 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 2023

*(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 2023</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>
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	149.509.955	<b>149.509.955</b>
Dividende distribuite din profitul statutar	<b>14</b>	-	-	-	-	-	(73.130.616)	<b>(73.130.616)</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare	<b>14</b>	18.967.146	63.549.422	-	-	-	-	<b>82.516.568</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune		-	-	-	-	-	-	-
Transferul rezervelor legale în rezultatul reportat	<b>14</b>	-	-	-	-	7.575.453	(7.575.453)	-
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	(3.469.144)	-	-	<b>(3.469.144)</b>
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	<b>14</b>	-	-	(30.708.310)	-	-	(26.684.140)	<b>(57.392.450)</b>
<b>Sold la 31 decembrie 2023</b>		<b>759.530.863</b>	<b>91.530.821</b>	<b>21.140.590</b>	<b>(3.468.115)</b>	<b>25.028.088</b>	<b>159.003.580</b>	<b>1.052.765.827</b>

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

*(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	<b>14</b>	-	-	-	-	-	(42.473.315)	<b>(42.473.315)</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare	<b>14</b>	40.594.729	213.122.328	-	-	-	-	<b>253.717.057</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	<b>14</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>14</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>14</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 FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023**

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

	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>		
Rezultat net al exercițiului financiar	<b>149.509.955</b>	<b>116.815.996</b>
<b>Ajustări pentru:</b>		
Cheltuieli cu amortizarea	242.078	3.258.932
Ajustări pentru deprecierea activelor	9.643.872	6.491.200
Plăți pe bază de acțiuni	25.124.118	46.150.940
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	(4.148.413)	(911.254)
Cheltuieli cu dobânzile	-	789.061
Venituri din dobânzi	(42.166.892)	(18.829.563)
Alte venituri financiare	(85.000)	(3.679.850)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	1.999.117	2.473.355
Venituri din dividende	(111.172.666)	(100.918.000)
<i>Modificări în capitalul circulant</i>		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(54.299.685)	72.971.722
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	92.056.214	15.323.525
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate	(7.790.776)	(68.234.229)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung	(20.416.246)	37.822.485
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>38.495.676</b>	<b>109.524.320</b>
Împrumuturi acordate	(692.823.888)	(605.039.995)
Încasări din împrumuturi acordate	462.281.558	365.159.542
Dobânzi încasate din împrumuturi	7.560.872	-
Achiziții de imobilizări corporale	(5.529)	(3.790.041)
Vânzări de imobilizări corporale	-	2.961.115
Achiziții de imobilizări necorporale	(46.509)	(388.731)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(35.918.233)	(121.908.147)
Vânzări/Investiții de/în filiale și entități asociate	44.513.870	-
Dividende încasate	111.172.666	100.918.000
Dobânzi încasate	1.165.480	19.123.448
Alte venituri financiare	85.000	3.679.850
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>	<b>(102.014.713)</b>	<b>(239.284.959)</b>
Rambursări de împrumuturi	-	(27.921.952)
Dividende plătite	(37.244.316)	(76.933.659)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	-	253.717.057
Elemente de principal ale plăților de leasing	-	(3.278.533)
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>	<b>(37.244.316)</b>	<b>145.582.913</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(100.763.353)	15.822.274
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul anului</b>	<b>137.504.656</b>	<b>121.682.382</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului</b>	<b>36.741.303</b>	<b>137.504.656</b>

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

Situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023 au fost aprobate de Consiliul de Administrație și autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2024.

**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 759.530.863 RON împărțit în 3.797.654.215 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 27,7159% fiecare, iar alți acționari dețin 44,5682%. 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 2023 și 31 decembrie 2022:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău 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	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	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 Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău 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	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	85,218%	67,69%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1



**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	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	67,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	67,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SA (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA )	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	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 Herăstrău 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 Herăstrău 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%	BUCURESTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	20,00%	20,00%	Bucuresti Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202
CCT & ONE AG	Investiții	49,90%	49,90%	Elveția
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Technology Division SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	0%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Inchiriere de spatii comerciale	54,44% (filială detinută indirect)	54,44% (filială detinută indirect)	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
Eliade Tower SRL	Închiriere de birouri	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de birouri	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

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 2022	49	7	56
Achiziții	-	-	-
Filiale nou-înființate	4	-	4
Cedări	(1)	(1)	(2)
Sold la 31 decembrie 2023	52	6	58

**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.

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 2023, 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**

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare individuale. Evaluarea continuității activității a Societății acoperă perioada până la 31 decembrie 2024 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare individuale.

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.

**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 2023. 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)**

- **Noul standard IFRS 17 “Contracte de asigurare” inclusiv modificările din iunie 2020 și decembrie 2021 la IFRS 17”** emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Prezentarea politicilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.
- **Amendamente la IAS 8 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.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2** emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.

**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 16 „Contracte de leasing” - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 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 și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

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 7 „Situațiile fluxurilor de trezorerie” și IFRS 7 „Instrumente financiare: Informații de furnizat” – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii** emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoare” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **Amendamente la IAS 21 Efectele variației cursului de schimb valutar” – Lipsa convertibilității** emise de IASB în 15 august 2023. Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)**

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

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

- **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. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asocieri 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. POLITICI CONTABILE**

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

**3.1 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.

**3.2 Venituri**

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

Principalele surse de venit ale Societății constau în:

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

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.2 Venituri (continuare)****3.2.1 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”.

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

Societatea a obținut 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, deținută de subsidiara One United Tower SA (fosta One United Tower SRL). Începând cu 01 ianuarie 2023, contractul de închiriere cu One United Tower a fost transferat către subsidiara One United Management Services.

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.

**3.2.3 Alte venituri**

Alte venituri sunt legate în principal de facturarea costurilor asociate cu serviciile de consultanță și management oferite filialelor sale și părților afiliate.

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

**3.4. 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.

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.4. Investiții în filiale și entități asociate (continuare)***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. Orice diferență între valoarea contabilă a entității asociate la pierderea influenței semnificative și valoarea justă a investiției reținute și veniturile din cedare este recunoscută în contul de profit și pierdere.

*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 și pierdere.

**3.5 Imobilizări necorporale***i) Licențe*

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

*ii) Software*

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

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

*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.

**3.6 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.

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.6 Imobilizări corporale (continuare)***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.

<b>Tip</b>	<b>Durata de viață utilă</b>
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 rezultă din derecunoașterea unui activ (calculat(a) ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare și valoarea contabilă a elementului) este inclusă în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

*Depreciere*

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

**3.7 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.

**3.8 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.



**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.8 Instrumente financiare (continuare)**

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

Această evaluare este denumită testul SPPI și se efectuează la nivel de instrument. Această analiză a fost efectuată pentru toate activele financiare deținute de Societate și toate activele financiare au trecut testul SPPI.

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

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

*Evaluarea ulterioară*

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

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

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

*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*

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.8 Instrumente financiare (continuare)**

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

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

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

Indiferent de analiza de mai sus, 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 2023 și 31 decembrie 2022 a fost înregistrat un provizion ECL pentru activele financiare intra-grup, pe baza analizei efectuate de Societate.

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.8 Instrumente financiare (continuare)****Datorii financiare***Recunoașterea și evaluarea inițială*

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

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

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

*Evaluarea ulterioară*

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

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

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

*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**

Actele 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.

**3.9 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.

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.9 Contracte de leasing (continuare)**

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

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

**ii) Datorii de leasing**

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

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

**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). 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.

**3.10 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.

**3.11 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.

**3.12 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 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.12 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 reportarea creditelor fiscale neutilizate și a pierderilor fiscale neutilizate, cu excepția cazurilor în care:

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

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

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

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

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.

**3.13 Provizioane**

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

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.13 Provizioane (continuare)**

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.

**3.14 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.

**3.15 Evaluarea la valoarea justă**

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

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

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

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

**NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)****3.15 Evaluarea la valoarea justă (continuare)**

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.

**3.16 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.

**3.17 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).

Aționarii 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. 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 de retail.

**3.18 Contingente**

Datoriile contingente reprezintă obligații posibile sau existente care decurg din evenimente trecute, în cazurile în care nu este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației. Datoriile contingente care nu sunt recunoscute în bilanțul 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 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE**

Pentru aplicarea politicilor contabile ale Societății, așa cum sunt descrise la nota 3, presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și datoriilor care nu sunt ușor evidente din alte surse. 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. Rezultatele actuale pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite dacă revizuirea afectează numai perioada respectivă sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

Pentru pregătirea situațiilor financiare individuale conform IFRS adoptate de UE, 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.

**4.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:

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

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

*Determinarea obligațiilor de executare*

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

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

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

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

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.



**NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.a Raționamente (continuare)****4.a.1 Venituri din contracte – comisioane de management (continuare)**

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 Societății, One United Management Services SRL.

**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 2023	31 decembrie 2022
Investiții în filiale și entități asociate	426.552.763	209.382.429
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	582.735.536	571.982.357
<b>Total</b>	<b>1.009.288.299</b>	<b>781.364.786</b>

## NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

## 5.2. Riscuri financiare (continuare)

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 December 2023	31 December 2022
Creanțe comerciale	50.800.423	726.283
Alte creanțe	130.315.249	100.314.789
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	126.216.672	29.095.328
Numerar și echivalente de numerar	36.741.303	137.504.656
<b>Total</b>	<b>344.073.647</b>	<b>267.641.056</b>

  

Descriere	Datoriile financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii comerciale și de altă natură	328.354.318	135.585.907
Datorii din contracte de leasing	-	19.766.389
<b>Total</b>	<b>328.354.318</b>	<b>155.352.296</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 2023 și 31 decembrie 2022, 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 acesteia, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut și prin urmare nesemnificativ.

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 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 2023, 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 rămase pentru datoriile financiare:

<b>La 31 decembrie 2023</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 si 5 ani</b>
Datorii comerciale și alte datorii	327.884.124	470.194
<b>Total</b>	<b>327.884.124</b>	<b>470.194</b>
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 si 5 ani</b>
Datorii comerciale și alte datorii	116.038.790	19.547.117
Datorii din contracte de leasing	1.901.977	17.864.412
<b>Total</b>	<b>117.940.767</b>	<b>37.411.529</b>

Următorul tabel detaliază scadența pentru activele financiare ale Societății. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor rămase 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.

<b>La 31 decembrie 2023</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 si 5 ani</b>
Numerar și echivalente de numerar	36.741.303	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	181.115.672	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	126.216.672	582.735.536
<b>Total</b>	<b>344.073.647</b>	<b>582.735.536</b>
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 si 5 ani</b>
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>

(\*) 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 rezultă, 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:

- 2023: 6,00%
- 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 alta 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 altă valută la data raportării sunt după cum urmează:

<b>31 decembrie 2023</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>TOTAL în RON</b>
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	3.022.708	1.183	15.042.079
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	142.541.293	-	705.208.795
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	-	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	(34.748)	-	(172.859)
Datorii din contractele de leasing	-	-	-
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>145.529.253</b>	<b>1.183</b>	<b>720.078.014</b>

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

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>

## Analiza de senzitivitate pentru riscul valutar

- 31 decembrie 2023: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR ar fi crescut profitul Societății cu 36.003.901 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2023 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.
- 31 decembrie 2022: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR ar fi crescut profitul Societății cu 31.269.398 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2022 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

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

**5.3. Alte riscuri**

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

Conducerea Societății consideră 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 Roman, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate.

Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea 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 2023 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

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

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

**5.4. Gestionarea capitalului**

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

**NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)****5.4. Gestionarea capitalului (continuare)**

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.

**NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE**

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Mobilier si alte imobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
<b>Cost</b>				
<b>La 01 Ianuarie 2023</b>	<b>1.160.796</b>	<b>2.009.165</b>	<b>4.203</b>	<b>3.174.164</b>
Intrări	-	5.529	-	5.529
Ieșiri	-	(2.005.946)	(4.203)	(2.010.149)
<b>La 31 Decembrie 2023</b>	<b>1.160.796</b>	<b>8.748</b>	<b>-</b>	<b>1.169.544</b>
<b>Amortizări si deprecieri</b>				
<b>La 01 Ianuarie 2023</b>	<b>681.547</b>	<b>200.729</b>	<b>-</b>	<b>882.276</b>
Amortizare	239.625	2.454	-	242.079
Ieșiri	-	(200.594)	-	(200.594)
<b>La 31 Decembrie 2023</b>	<b>921.172</b>	<b>2.589</b>	<b>-</b>	<b>923.761</b>
<b>Valoarea contabilă netă</b>				
<b>La 31 Decembrie 2022</b>	<b>479.249</b>	<b>1.808.436</b>	<b>4.203</b>	<b>2.291.888</b>
<b>La 31 Decembrie 2023</b>	<b>239.624</b>	<b>6.159</b>	<b>-</b>	<b>245.783</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. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de	Drept de	Valoarea	Valoarea
	proprietate	proprietate	investiției	investiției
	31.dec.22	31.dec.23	31.dec.22	31.dec.23
One Charles de Gaulle Residence SRL	99,99%	100,00%	165.938	165.949
One Modrogan SRL	99,99%	100,00%	89.990	90.000
One Mircea Eliade Properties SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	100,00%	100,00%	44.990	44.990
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	98,00%	100,00%	44.100	45.000
One Herăstrău Plaza SRL	98,00%	100,00%	44.100	45.000
One Herăstrău 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 (fosta One United Tower SRL)	70,24%	71,46%	3.176.548	5.935.220
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	100,00%	100,00%	26.740.826	26.740.826
One Verdi Park SRL	95,00%	95,00%	7.729.600	7.729.600
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	80,00%	80,00%	36.010	36.010
X Architecture Engineering Consult SRL	80,00%	80,00%	160	160
One North Gate SA	67,69%	85,22%	25.831.080	54.457.153
Skia Real Estate SRL	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL (control prin detinere indirecta)	95,00%	95,00%	5.262.506	5.262.506
One Cotroceni Park Office SA	57,25%	67,25%	17.657.519	52.958.719
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	57,25%	67,25%	6.394.657	24.293.857
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	99,98%	100,00%	44.990	45.000
One Cotroceni Park Office Faza 4 SA (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	80,00%	100,00%	72.000	39.459.311
Reinvent Energy SRL	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20,00%	20,00%	300	300
One Herăstrău Office Properties SA	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20,00%	20,00%	40	40
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	95,00%	95,00%	2.714.754	2.714.754
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	95,00%	95,00%	1.208.762	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	95,00%	95,00%	1.082.259	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 Herăstrău 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	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	19.915.000
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	90,00%	90,00%	40.500	40.500
One United Management Services SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Bo Retail invest SRL	100,00%	100,00%	200	40.000.200
One Proiect 11 SRL	100,00%	100,00%	45.622.983	47.102.463
One Proiect 12 SRL	100,00%	100,00%	500.000	40.500.000
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 15 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Technology Division (fosta One Proiect 17 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 18 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 2 SRL	100,00%	0%	45.000	-
Eliade Tower SRL	100,00%	100,00%	22.344.994	22.344.994
One Victoriei Plaza (fosta Mam Imob Business Center SRL)	100,00%	100,00%	41.408.233	41.877.315
One Proiect 20 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 21 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 22 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	0%	100,00%	-	45.000
Deprecierea activelor financiare			-	(8.757.515)
<b>Active financiare – investiții în filiale și entități asociate</b>			<b>209.382.429</b>	<b>426.552.763</b>



**NOTA 7. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)**

În 2023, au fost înființate patru noi filiale: One Proiect 20 SRL, One Proiect 21 SRL, One Proiect 22 SRL și One Baneasa Airpark SRL (fosta of One Proiect 23 SRL).

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

- One Modrogan SRL de la 99,99% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 10 RON;
- One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL) de la 98% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 900 RON;
- One Herăstrău Plaza SRL de la 98% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 900 RON;
- One United Tower SA (fosta One United Tower SRL) de la 70,24% la 71,46%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 2.758.672 RON;
- One North Gate S.A. de la 67,69% la 85,218%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 9.112.073 RON și împrumutul convertit în capital fiind 19.514.000 RON;
- One Charles de Gaulle Residence SRL de la 99,99% și 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 10 RON;
- One Cotroceni Park Office SA de la 57,25% la 67,25%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 35.301.200 RON;
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SA de la 57,25% la 67,25%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 17.899.200 RON;
- One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL) de la 98,98% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 10 RON;
- One Cotroceni Park Office Faza 4 SA (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA) de la 80,00% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 18.000 RON și împrumutul convertit în capital fiind 39.369.311 RON;
- În 04 aprilie 2023, prin actul adițional nr. 1 la contract, prețul total al acțiunilor achiziționate în One Proiect 11 SRL a crescut cu 1.5 milioane RON (echivalentul a 300.000 EUR);
- capitalul social al One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL) a crescut cu 19.87 milioane RON prin convertirea împrumutului în capital, fără schimbare în participație, fiind deja deținută 100% de către societatea-mamă;
- capitalul social al Bo Retail Invest SRL a crescut cu 40 milioane RON prin convertirea împrumutului în capital, fără schimbare în participație, fiind deja deținută 100% de către societatea-mamă;
- capitalul social al One Proiect 12 SRL a crescut cu 40 milioane RON prin convertirea împrumutului în capital, fără schimbare în participație, fiind deja deținută 100% de către societatea-mamă;

În 2023, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea de acțiuni în capitalul social al subsidiarei One Proiect 2 SRL (participația a scăzut de la 100,00% la 0%).

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

La 31 decembrie 2023, grupul a efectuat evaluarea testului de depreciere a investițiilor în filiale și entitățile asociate luând în considerare valoarea recuperabilă a activelor nete ale acestor entități. La 31 decembrie 2023, în urma testului de depreciere efectuat de către Societate, s-a evaluat valoarea recuperabilă a investițiilor identificate, ca fiind mai mică decât valoarea sa contabilă, așadar societatea a recunoscut un provizion în valoare de 8.7 milioane RON.

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:

- 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 (fosta One United Tower SRL) are gaj pe împrumuturi ale acționarilor și pe 100% din acțiuni;
- One Mircea Eliade Properties SRL are un credit bancar semnat cu ipotecă imobiliară pentru 21 de apartamente și 34 locuri de parcare;
- One Herăstrău Towers SRL are un credit bancar semnat cu ipotecă imobiliară pentru 5 apartamente și 12 locuri de parcare;
- One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL) are un credit bancar semnat cu ipoteca imobiliară pentru 100% din acțiunile proprii;
- One Verdi Park SRL are un credit bancar semnat cu ipotecă imobiliară pentru 12 apartamente și 3 spații comerciale;

## NOTA 8. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE

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>

  

La 31 decembrie 2023	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	126.769.073	585.839.378	712.608.451
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	31.819	259.174	290.993
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(584.220)	(3.363.016)	(3.947.236)
<b>Total</b>	<b>126.216.672</b>	<b>582.735.536</b>	<b>708.952.208</b>

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

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	88.274.226	149.081.665
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	181.848.971	159.721.129
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	391.499.678	264.426.959
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	37.183.628	24.291.279
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	1.515.031	-
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operationala	11.637.353	5.101.759
Alte împrumuturi	940.557	898.682
<b>Total</b>	<b>712.899.444</b>	<b>603.521.473</b>

	1-Jan-23	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioada	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	Împrumut convertit în capital	31-Dec-23
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	603.269.235	692.794.031	40.992.589	(462.281.558)	(7.560.496)	4.147.961	(158.753.311)	712.608.451
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	252.237	29.857	8.823	-	(376)	452	-	290.993
<b>Total active din activitățile de finanțare</b>	<b>603.521.472</b>	<b>692.823.888</b>	<b>41.001.412</b>	<b>(462.281.558)</b>	<b>(7.560.872)</b>	<b>4.148.413</b>	<b>(158.753.311)</b>	<b>712.899.444</b>

	1-Jan-22	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioada	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	31-Dec-22
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 sumă de 3.947.236 RON la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022: 2.443.788 RON).

**NOTA 8. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)**

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea-mamă, One United Properties SA, au semnat și contracte de împrumut bancar: One Mircea Eliade Properties SRL (37.3 milioane RON), One Peninsula SRL (59.7 milioane RON), One Verdi Park SRL (25 milioane RON), One United Tower SA (fosta One United Tower SRL) (191.4 milioane RON), One North Gate SA (31.4 milioane RON), One Cotroceni Park Office SA (184.2 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 SA (139.8 milioane RON) și One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL) (84.8 milioane RON), One Proiect 12 SRL (33.7 milioane RON), Eliade Tower SRL (20.8 milioane RON).

**NOTA 9. ACTIVE AFERENTE DREPTULUI DE UTILIZARE**

Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One United Tower SA (fosta One United Tower SRL) (locator), care a intrat în vigoare la 1 ianuarie 2022 și s-a încheiat la începutul anului 2023, astfel încât contractul de leasing a fost transferat către o alta filială din grup, One United Management SRL. Costurile de închiriere lunare sunt în suma de 46 mii EURO. Tabelul de mai jos prezintă evoluția dreptului de utilizare pentru perioadele 1 ianuarie 2023 – 31 decembrie 2023.

Pentru informații suplimentare, consultați nota 15.

Descriere	Drept de utilizare
<b>Cost at 31 decembrie 2022</b>	<b>19.600.153</b>
Intrări	-
Ieșiri	19.600.153
<b>Cost at 31 decembrie 2023</b>	<b>-</b>
<b>Amortizare la 31 decembrie 2022</b>	<b>1.960.016</b>
Intrări	-
Ieșiri	1.960.016
<b>Amortizare la 31 decembrie 2023</b>	<b>-</b>
<b>VALOARE NETĂ</b>	
<b>La 31 decembrie 2022</b>	<b>17.640.137</b>
<b>La 31 decembrie 2023</b>	<b>-</b>

**NOTA 10. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE**

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Garantii pentru închirierea spațiilor de birouri	270	1.086.291
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	25.191.884	38.851.373
<b>Total</b>	<b>25.192.154</b>	<b>39.937.664</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 unui 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 29.6 milioane RON (31 decembrie 2022: 38.8 milioane RON) (din care pe termen scurt 4.4 milioane RON) din totalul cheltuielilor cu SOP este alocată filialelor.

**NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ**

Creanțele comerciale și de altă natură la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale – clienți	99.138	100.230
Creanțe comerciale – filiale și entități afiliate	50.690.573	625.712
Clienți – facturi de întocmit – alții	10.502	-
Clienți – facturi de întocmit – filiale și entități afiliate	210	341
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>50.800.423</b>	<b>726.283</b>
TVA de recuperat	38.466.376	25.563.900
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	53.666.884	35.639.533
Alte creanțe	205.497	210.445
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului financiar	37.976.492	36.102.481
Debitori diverși – filiale și entități afiliate	-	2.798.430
<b>Total alte creanțe</b>	<b>130.315.249</b>	<b>100.314.789</b>
<b>Total</b>	<b>181.115.672</b>	<b>101.041.072</b>

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la creanța de aprox. 47.4 milioane RON (31 decembrie 2022: 13.5 milioane RON), referitoare la TVA-ul și impozitul de încasat, generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic. De asemenea, în anul anterior, pe această linie a fost inclusă creanța rezultată din transferul activității de comisioane de management către filiala One United Management Services SRL (aproximativ 20.6 milioane RON).

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 a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc în 25 aprilie 2023.

La data de 9 octombrie 2023, 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 2023 în valoare de 37.976.491,71 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendul final propus este supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care are loc în 25 aprilie 2024.

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale – filiale	50.568.312	492.950
Creanțe comerciale – alte părți legate	132.763	132.762
Creanțe comerciale – alți clienți terți	99.348	100.571
<b>Total</b>	<b>50.800.423</b>	<b>726.283</b>

Cea mai mare parte a soldului de creanțe comerciale este legată de servicii de management facturate filialelor la 31 decembrie 2023.

**NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	15.036.762	46.085.692
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	21.694.053	91.413.157
Numerar și echivalente de numerar exprimate în USD	5.317	411
Numerar în casă - RON	5.171	5.396
<b>Total</b>	<b>36.741.303</b>	<b>137.504.656</b>

Societatea a înregistrat un provizion referitor la expunerea netă pentru numerar și depozite pe termen scurt în valoare de 403.941 RON (31 Decembrie 2022: 1 milion RON).

Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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 13. IMPOZIT PE PROFIT**

Impozitul pe profit curent al Societății pentru anii 2023 și 2022 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 2023 și 31 decembrie 2022 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 2023	31 decembrie 2022
Creanțe cu impozitul amânat	2.020.616	1.167.931
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>2.020.616</b>	<b>1.167.931</b>

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	(2.851.802)	(3.641.284)
Impactul impozitului amânat	852.685	1.167.929
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(1.999.117)</b>	<b>(2.473.355)</b>

**(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare**

	2023	2022
<b>Rezultat brut</b>	<b>151.509.072</b>	<b>119.289.351</b>
<b>la o rată de 16%</b>	<b>24.241.452</b>	<b>19.086.296</b>
Efectul elementelor impozabile asimilate veniturilor	(18.482.258)	(16.170.019)
Efectul elementelor nedeductibile	2.156.483	2.398.473
Rezerva legală	(1.212.072)	(962.444)
Alte efecte fiscale	(3.367.942)	3.218
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(95.017)	(121.473)
Reducerea impozitului pe profit datorită bonificației prevăzute de OUG 153/2020	(388.844)	(592.767)
<b>Total cheltuiala cu impozitul pe profit</b>	<b>2.851.802</b>	<b>3.641.284</b>

**NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**

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 2023: One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL), One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL), One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL), One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL), One Herăstrău Towers SRL, One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL), One Long Term Value SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, One Modrogan SRL, One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA), One Verdi Park SRL, X Architecture Engineering Consult SRL, One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL) și One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL).

**NOTA 14. CAPITALURI PROPRII**

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

**(i) Capitalul social**

La 31 decembrie 2023 capitalul social al Societății este de 759.530.863 RON (31 decembrie 2022: 740.563.717,2 RON) divizat în 3.797.654.315 acțiuni (31 decembrie 2022: 3.702.818.586) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2022: 0,2 RON). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

**Structura acționariatului**

Name of shareholder	31 decembrie 2023			31 decembrie 2022		
	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
Vinci Ver Holding SRL (reprezentat de dl. Victor Capitanu)	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%	1.021.349.895	204.269.690	27,5830%
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentat de dl. Andrei Diaconescu)	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%	1.021.349.895	204.269.690	27,5830%
Alții	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%	1.660.118.796	332.024.337	44,8340%
<b>Total</b>	<b>3.797.654.315</b>	<b>759.530.863</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.702.818.586</b>	<b>740.563.717</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.

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 subscriere a 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.

**NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)**

La data de 25 aprilie 2023, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 73.130.615,64 (suma brută), corespunzătoare exercitiului financiar 2022, după cum urmează: (i) suma de 36.102.481,22 RON (suma brută) a fost distribuită în avans în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 63 din 28 septembrie 2022, respectiv (ii) suma de 37.028.134,42 RON (suma brută), reprezentând un dividend brut de 0,01 RON pe acțiune care a fost distribuit conform acestei rezoluții. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

În urma hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 s-a aprobat majorarea capitalul social al Societății cu suma de 18.967.145,8 RON (valoarea nominală), prin emisiunea unui număr de 94.835.729 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin conversia unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii planului pe bază de acțiuni, care au fost aprobate la data Adunării Generale Extraordinare ale Acționarilor nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv la data Adunării Generale Ordinară ale Acționarilor din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările corespunzătoare.

Majorarea capitalului social a fost înregistrată la Registrul Comerțului București în temeiul Hotărârii nr. 70931 din 17 mai 2023, Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea a IV-a nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 la data de 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată la data de 4 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea de capital social în luna august, după finalizarea tuturor procedurilor legale. În urma acestei tranzacții, capitalul social al One United Properties S.A. este de 759.530.863 lei împărțit în 3.797.654.315 acțiuni nominale cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

La data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 lei (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 lei pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendele interimare au fost plătite ulterior încheierii anului de raportare 2023, în ianuarie 2024. Dividendele finale propuse sunt supuse aprobării de către acționari la adunarea generală anuală care are loc în 25 aprilie 2024.

**(ii) Rezerva legală**

Rezerva legală este în valoare de 25.028.088 RON la 31 decembrie 2023 și 17.452.635 RON la 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 impozabilă.

Conducerea Societății nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină impozabilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi 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 impozabil).

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

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

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

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

**NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)**

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea 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.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Societatea și beneficiarii au confirmat că au fost agreeți toți termenii și condițiile pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descrise mai sus, data acordării a avut loc și așadar Societatea a înregistrat o rezervă de capital în valoarea de 25.1 milioane RON în 2023 și 46 milioane RON în 2022 și în corespondență rezerva de capital aferentă.

Acțiunile rezultate din majorarea de capital social înregistrată la 4 august 2023 au fost alocate beneficiarilor planurilor de beneficii pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Majorarea capitalului social a fost realizată prin conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate în acțiuni emise de Societate, în conformitate cu art. 210 alin. (2) din Legea societăților comerciale și art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiunile de piață. Creanțele din planul de beneficii pe bază de acțiuni convertite în majorare de capital social au o valoare totală de 82.516.567,8 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 94.835.729) cu 0,8701 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. c) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018. Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni, 18.967.145,8 RON reprezintă valoarea nominală a Acțiunilor Noi și 63.549.422 RON reprezintă prima de emisiune. Deținătorii de creanțe din planul de beneficii pe bază de acțiuni nu plătesc niciun preț pentru Noile Acțiuni.

Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni de 82.5 mil. RON, suma de 55.8 mil. RON a fost dedusă din rezerva de capital, în timp ce diferența de 26.7 mil. RON este acoperită din rezultatul reportat. După această tranzacție, soldul din planul de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 16.8 mil. RON, aferent planurilor de beneficii pe bază de acțiuni 4 și 5 neexercitate până la 31 decembrie 2023.

**NOTA 15. DATORII DIN CONTRACTELE DE LEASING**

Societatea avea închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One United Tower SA (fosta One United Tower SRL), începând cu ianuarie 2022 până în ianuarie 2023. Consultați Nota 9 pentru informații suplimentare.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>La 1 ianuarie</b>		
	19.766.389	<b>3.764.387</b>
Intrări	-	21.606.099
Dobândă acumulată	-	789.063
Plăți	-	(3.278.473)
Diferențe de curs valutar	-	3.851
Cedari	(19.766.389)	(3.118.538)
<b>La 31 decembrie</b>	-	<b>19.766.389</b>
<b>Pe termen lung</b>	-	<b>17.864.412</b>
<b>Pe termen scurt</b>	-	<b>1.901.977</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cheltuieli cu deprecierea activelor aferente dreptului de utilizare	-	2.531.696
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	-	789.063
Câștig/(pierdere) din cursul valutar	-	3.851
<b>Total sumă recunoscută în contul de profit și pierdere</b>	-	<b>3.324.610</b>

Reconcilierea modificărilor datoriilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 22.



## NOTA 16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	31			31		
	decembrie 2023	Sub 1 an	1 – 5 ani	decembrie 2022	Sub 1 an	1 – 5 ani
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	2.141	2.141	-	201.904	201.904	-
Alte datorii comerciale	269.135	269.135	-	732.072	732.072	-
<b>Total datorii comerciale</b>	<b>271.276</b>	<b>271.276</b>	-	<b>933.976</b>	<b>933.976</b>	-
Alte impozite și taxe	1.611.531	1.611.531	-	978.235	978.235	-
Decontări între entitățile afiliate	173.554.832	173.554.832	-	93.194.708	93.194.708	-
Cheltuieli de capital cu acționarii	18.565.207	18.565.207	-	36.927.394	18.463.697	18.463.697
Plăți în avans pentru vânzarea de acțiuni	44.513.870	44.513.870	-	-	-	-
Garantii	66.253	-	66.253	67.254	-	67.254
Dividende	36.666.297	36.666.297	-	1.547.160	1.547.160	-
Alți creditori - entități afiliate și alte părți legate	52.558.401	52.558.401	-	592.741	592.741	-
Alți creditori	546.651	142.710	403.941	1.344.439	328.273	1.016.166
<b>Total alte datorii</b>	<b>328.083.042</b>	<b>327.612.848</b>	<b>470.194</b>	<b>134.651.931</b>	<b>115.104.814</b>	<b>19.547.117</b>
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>328.354.318</b>	<b>327.884.124</b>	<b>470.194</b>	<b>135.585.907</b>	<b>116.038.790</b>	<b>19.547.117</b>

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 21.

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 173.5 milioane RON la 31 decembrie 2023 și 92.5 milioane RON la 31 decembrie 2022).

Sumele prezentate mai sus ca *Cheltuieli de capital cu acționarii* reprezintă suma ramasă de plată (18.6 milioane RON la 31 decembrie 2023 și 36.9 milioane RON la 31 decembrie 2022) pentru achiziția de acțiuni în filiala One Proiect 11 SRL, care deține un teren în suprafață de 801.028,39 metri pătrați, situat în județul Iflov.

Sumele prezentate mai sus ca *Dividende* includ suma de plătit în legătură cu dividendele interimare ale Societății-mamă pentru primele șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 (36.6 mil RON). Plata a fost efectuată în ianuarie 2024.

Sumele prezentate mai sus ca *Plăți în avans pentru vânzarea de acțiuni* sunt legate de:

- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.025.000 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One Proiect 12 SRL până la 8 februarie 2025. Prețul de vânzare este 5 milioane EUR la 31 decembrie 2023 și a fost suplimentat cu 600 kRON prin actul aditional 1 semnat în februarie 2024.
- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.250 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL) până la 1 octombrie 2025. Prețul de vânzare este 4 milioane EUR.

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

## NOTE 17. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	2023		2022	
Venituri din servicii prestate	-		15.905.553	
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	649		169.485	
Alte venituri	12.477.662		10.235.197	
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>12.478.311</b>		<b>26.310.235</b>	

**NOTE 17. VENITURI DIN EXPLOATARE (continuare)**

În perioada anterioară, „Venituri din servicii prestate” și „Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare” sunt în principal legate de comisioanele de management și chirie facturate părților afiliate.

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către una din filialele Societății, One United Management Services SRL, o noua filială deținută 100% de către societate. 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.

În 2023, suma de 12.4 milioane RON este aferentă serviciilor facturate filialelor.

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 21.

**NOTA 18. CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

<b>Descriere</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cheltuieli cu amortizarea	242.078	3.258.933
Provizioane și ajustări de depreciere	886.359	3.467.837
Deprecierea imobilizărilor financiare	8.757.513	3.023.363
<b>Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete</b>	<b>9.885.950</b>	<b>9.750.133</b>
Cheltuieli cu personalul	360.106	2.124.177
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	3.973.812	7.299.567
<b>Cheltuieli generale de administrație</b>	<b>4.333.918</b>	<b>9.423.744</b>
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	584	10.364
Alte cheltuieli cu materialele	2.571	230.202
Alte cheltuieli externe	41.660	208.249
Alte cheltuieli de exploatare	4.743.241	9.719.272
Cheltuieli cu impozitul	97.994	147.493
Alte cheltuieli	100.774	1.242.679
<b>Total alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>4.986.824</b>	<b>11.558.259</b>
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>19.206.692</b>	<b>30.732.136</b>
<b>Description</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Redevențe și chirii	65.155	981.264
Cheltuieli cu colaboratorii	869.994	769.062
Comisioane și onorarii	448.372	1.305.463
Protocol, reclama și publicitate	193.120	2.175.557
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	3.132.350	4.253.820
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	3.154	240.566
Alte cheltuieli externe	75.911	442.355
Cheltuieli cu impozitul	97.994	147.493
Alte cheltuieli	100.774	1.242.679
<b>Total alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>4.986.824</b>	<b>11.558.259</b>
<b>Descriere</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Audit, reevaluare și alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	2.932.331	3.606.296
Servicii administrare	28.400	149.130
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	91.055	123.275
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	80.564	375.119
<b>Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți</b>	<b>3.132.350</b>	<b>4.253.820</b>

## NOTA 19. VENITURI FINANCIARE

Descriere	2023	2022
Venituri din dividende	111.172.666	100.918.000
Venituri din dobânzi	42.166.892	18.829.563
Alte venituri financiare	4.897.895	4.753.118
<b>Total venituri financiare</b>	<b>158.237.453</b>	<b>124.500.681</b>

Descriere	2022	2022
Câștig net din diferențele de curs valutar	4.812.895	1.073.268
Alte venituri financiare	85.000	3.679.850
<b>Total alte venituri financiare</b>	<b>4.897.895</b>	<b>4.753.118</b>

## NOTA 20. CHELTUIELI FINANCIARE

Descriere	2023	2022
Cheltuieli cu dobânzile	-	789.429
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>-</b>	<b>789.429</b>

## NOTA 21. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău 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 Herăstrău Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău 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
One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 4 SA (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	România	Filială – entitate afiliată

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Proiect 19 (fosta One Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Bucur Obor SA	România	Filială deținută indirect
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 Herăstrău 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 (fosta One Proiect 9 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Downtown (fosta One Proiect 10 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 24 SRL (fosta 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 Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 15 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Technology Division SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 18 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 2 SRL	România	Filială – entitate afiliată, vândută în H2 2023, după vânzare a devenit parte afiliată
Eliade Tower SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Victoriei Plaza (former Mam Imob Business Center SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 20 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 22 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 21 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Baneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL)	România	Filială deținută indirect
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties SA	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office SA	România	Entitate asociată (vândută la 27 martie 2023)
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
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
One Energy Division SRL	România	Alte părți legate
One Holding Investments SRL	România	Alte părți legate
AV Holding SRL (fosta One Holding Ver SRL)	România	Alte părți legate
Park Lane Investments SRL (fosta 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	Entitate asociată deținută indirect
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, acționar minoritar
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere, începând cu 2022 a ieșit din board
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere, începând cu 2022 a ieșit din board
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar 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:

Remunerații membri cheie din conducere	2023	2022
Beneficii angajați	2.273.902	769.062
Share – based payments	81.449.718	-

Plățile pe bază de acțiuni reprezintă echivalentul la 93.609.606 acțiuni ordinare ale Societății acordate cu titlu gratuit în baza planului de beneficii. A se vedea nota 14 pentru prezentarea plăților pe bază de acțiuni către personalul cheie din conducere.

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în 2023 și 2022, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situția poziției financiare	
		31 December 2023	31 December 2022
Alte datorii pe termen lung	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	12.301	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	-

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situția poziției financiare	
		31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	104.223.131	36.119.617
	Alte părți legate și entități asociate	144.828	2.944.058

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situția poziției financiare	
		31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	900	-
	Entități afiliate – filiale	226.089.487	93.948.785
	Alte părți legate și entități asociate	24.987	40.566

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situția poziției financiare	
		31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Plati in avans	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	-	56.325
	Alte părți legate și entități asociate	-	-

## NOTA 21. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2023	2022
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	39.282.256	13.475.382
	Alte părți legate și entități asociate	32.548	160.260
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	107.124.666	100.918.000
	Alte părți legate și entități asociate	4.048.000	-
Venituri din chirii și redevențe	Entități afiliate – filiale	-	192.038
	Alte părți legate și entități asociate	-	597
Venituri din servicii de management și administrare	Entități afiliate – filiale	-	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	15.871.578
	Other related parties and associates	-	-
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Entități afiliate – filiale	(258.271)	3.964.999
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Cheltuieli de management și administrare	Membri cheie din conducere	2.273.902	769.062
	Entități afiliate – filiale	-	-
	Alte părți legate și entități asociate	30.116	157.747
Alte venituri	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	12.113.493	9.252.998
	Alte părți legate și entități asociate	359.655	307.706
Alte rezerve de capital	Membri cheie din conducere	25.124.118	46.150.940
Dividende nete plătite în timpul anului	Membri cheie din conducere	1.988.914	4.309.192
	Alte părți legate și entități asociate	22.439.070	48.473.059
<b>Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate</b>		<b>Sold dobânzi</b>	<b>Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate</b>
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2023	57.760.425	654.166.643
	2022	26.466.348	569.722.549
Împrumuturi acordate altor părți legate și entități asociate	2023	183.923	497.460
	2022	438.235	6.642.103
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate</b>	<b>2023</b>	<b>57.944.348</b>	<b>654.664.103</b>
	<b>2022</b>	<b>26.904.583</b>	<b>576.364.652</b>

## NOTA 22. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

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

## NOTA 22. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE (continuare)

	1 ianuarie 2022	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2022
Datorii din contracte de leasing	3.764.387	21.606.099	789.062	(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>789.062</b>	<b>(3.278.473)</b>	<b>3.852</b>	<b>(3.118.538)</b>	<b>19.766.389</b>
	1 ianuarie 2023	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2023
Datorii din contracte de leasing	19.766.389	-	-	-	-	(19.766.389)	-
<b>Total datorii din activități de finanțare</b>	<b>19.766.389</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(19.766.389)</b>	<b>-</b>

## NOTA 23. CONTINGENȚE

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers SA (fosta One United Tower SRL) a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă maximă de 50.000.000 EUR. La 31 decembrie 2023, filiala a tras suma de 43.6 milioane EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La 23 ianuarie 2028, filiala One North Gate SA a semnat contractul de împrumut cu CEC Bank pentru o sumă maximă de 12.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente. Garanția corporativă acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA) 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-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON). Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

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-mamă. Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

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 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 milioane EUR și a utilizat integral această sumă. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa Eliade Tower SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 5 milioane EUR și a utilizat integral această sumă în ianuarie 2023. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa, One Proiect 12 S.R.L., a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 milioane EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

**NOTA 23. CONTINGENȚE (continuare)**

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL) a contractat un împrumut bancar de la Transilvania Bank în valoare totală de 20 milioane EUR pe o perioadă de 42 luni. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Proiect 12 SRL. Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2025, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

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 exista 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 24. 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 2023	31 Decembrie 2022	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	712.899.444	603.521.473	619.852.248	438.631.169
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	619.852.248	619.852.248
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	438.631.169	438.631.169



**NOTA 24. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)**

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2023 sau 2022.

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 2023, 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 2023.

**NOTA 25. REZULTATUL PE ACȚIUNE**

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 149.509.955 RON (31 decembrie 2022: 116.815.996 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

<i>RON</i>	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	149.509.955	116.815.996
Număr mediu ponderat în circulație	3.742.333.473	2.812.996.754
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0,040	0,042
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	0,040	0,040

**NOTA 26. EVENIMENTE ULTERIOARE**

În urma hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 67 din 09.10.2023, Societatea a achitat dividende prin intermediul Depozitarul Central S.A. și Banca Transilvania S.A., agentul de plată selectat începând cu 31.01.2024, către acționarii Societății înregistrați în Registrul Acționarilor deținut de către Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare 16.01.2024. Dividendul brut este în valoare de 0,01 RON pe acțiune, iar impozitul aferent pe dividende a fost reținut la sursă, în cotele prevăzute de lege.

La 22 martie 2024, este aprobat bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2024 de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în Adunarea Generală Ordinară anuală a Acționarilor care va avea loc la 25 aprilie 2024.