



ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024

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

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	7 – 8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	9
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	10 – 11
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	12
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	13 – 93

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	17.028.345	16.967.132
Imobilizări corporale	6	52.910.435	52.595.794
Active aferente dreptului de utilizare		1.050.560	1.868.857
Investiții imobiliare	8	2.840.032.458	2.710.669.855
Investiții în entități asociate	17	9.469.740	8.666.072
Alte active imobilizate	11	30.449.504	26.955.436
Total active imobilizate		2.970.197.118	2.836.979.222
Active circulante			
Stocuri	9	1.041.422.317	1.002.664.774
Avansuri acordate furnizorilor	10	179.397.428	129.869.872
Creanțe comerciale	11	755.891.528	489.466.746
Alte creanțe	11	103.659.750	92.833.787
Cheltuieli în avans	16	50.136.707	14.650.932
Numerar și echivalente de numerar	12	431.829.787	420.739.095
Total active circulante		2.562.337.517	2.150.225.206
TOTAL ACTIVE		5.532.534.635	4.987.204.428
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	1.105.831.013	759.530.863
Prime de capital	14	114.833.373	91.530.821
Acțiuni proprii	14	(14.326.329)	(3.468.115)
Alte rezerve de capital	14	13.852.860	21.140.590
Rezerve legale	14	32.999.007	25.713.307
Rezultat reportat		1.714.502.751	1.496.291.804
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.967.692.675	2.390.739.270
Interese care nu controlează	14	491.413.753	472.189.276
Total capitaluri proprii		3.459.106.428	2.862.928.546
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	927.124.475	827.819.156
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	4.979.227	82.609.273
Datorii comerciale și de altă natură	18	1.237.930	1.944.934
Datorii din contractele de leasing		-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	359.215.081	321.771.977
Total datorii pe termen lung		1.292.556.713	1.236.792.287

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	95.437.126	117.201.920
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	19.950.613	38.651
Datorii de leasing		2.417.642	274.592
Datorii comerciale și alte datorii	18	274.514.613	354.378.291
Venituri în avans		24.404.422	20.734.382
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	10.460.538	5.247.540
Avansuri încasate de la clienți	19	353.686.540	389.608.219
Total datorii curente		780.871.494	887.483.595
Total datorii		2.073.428.207	2.124.275.882
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		5.532.534.635	4.987.204.428

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	20	1.141.909.097	1.130.393.968
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	20	(784.795.232)	(802.740.979)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(13.328.691)	(12.124.094)
Cheltuieli de intermediere vânzări	22	(13.658.244)	(10.909.683)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		330.126.930	304.619.212
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare	8	57.995.556	20.444.086
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	59.642.408	180.211.310
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	8	16.604.838	59.976.400
Câștiguri din investiții imobiliare		134.242.802	260.631.796
Venituri din chirii	21	116.208.216	98.073.783
Venituri din servicii către chiriași		35.239.270	30.280.868
Costuri cu servicii către chiriași		(35.239.270)	(30.280.868)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(8.719.045)	(11.452.425)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	22	(4.577.216)	(4.067.347)
Venituri nete din închirieri		102.911.955	82.554.011
Cheltuieli generale de administrație	23	(74.166.329)	(79.296.800)
Alte cheltuieli de exploatare	24	(18.289.356)	(14.665.945)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(3.271.207)	5.888.494
Alte venituri din exploatare		10.131.636	4.686.698
Rezultat din activități obișnuite		481.686.431	564.417.466
Venituri financiare	25	17.982.642	26.840.583
Cheltuieli financiare	25	(69.722.869)	(64.832.799)
Cota-parte din profitul asociaților	17	803.268	5.296.195
Rezultat înainte de impozitare		430.749.472	531.721.445
Impozit pe profit	13	(58.123.920)	(82.102.915)
Rezultatul net al perioadei		372.625.552	449.618.530
Total rezultat global aferent perioadei		372.625.552	449.618.530
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		324.326.914	415.960.172
Intereselor care nu controlează		48.298.638	33.658.358
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		324.326.914	415.960.172
Intereselor care nu controlează		48.298.638	33.658.358
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	33	0,0878	0,1201
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	33	0,0873	0,1187

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	324.326.914	48.298.638	372.625.552
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(8.820.000)	(84.938.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	346.300.150	23.302.552	-	-	-	-	-	369.602.702
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(10.858.214)	-	-	(10.858.214)
Costuri externe direct atribuibile emisiunii de acțiuni ordinare		-	-	-	-	-	(465.334)	-	(465.334)
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	(7.287.730)	-	(16.232.345)	-	(23.520.075)
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	7.285.700	-	-	(7.285.700)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	(6.014.104)	(49.465.741)	(55.479.845)
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	29.211.580	29.211.580
Sold la 31 decembrie 2024		1.105.831.013	114.833.373	32.999.007	13.852.860	(14.326.329)	1.714.502.751	491.413.753	3.459.106.428

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	415.960.172	33.658.358	449.618.530
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(1.936.085)	(75.066.701)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	18.967.146	63.549.422	-	-	-	-	-	82.516.568
Transfer alte rezerve de capital la/de la rezultat reportat	14	-	-	8.260.672	-	-	(8.260.672)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	3.750.754	(68.841.699)	(65.090.945)
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	-	(3.469.144)	-	-	(3.469.144)
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	(30.708.310)	-	(26.684.140)	-	(57.392.450)
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau schimbarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	486.000	486.000
Sold la 31 decembrie 2023		759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

	Nota	31 Dec 2024	31 Dec 2023
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		372.625.552	449.618.530
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	23	4.728.001	4.124.133
Alte venituri financiare	25	(100.000)	(4.339.995)
Cota-parte în profitul asociaților	17	(803.268)	(5.296.195)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	24	4.530.526	(1.281.899)
Deprecierea activelor imobilizate	24	1.086.254	-
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(134.242.802)	(260.631.796)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		3.271.207	(5.888.494)
Plăți pe bază de acțiuni	23	6.023.118	25.124.118
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		17.274	(22.521)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		17.169	5.242.140
Cheltuieli cu dobânzile	25	60.612.500	56.907.656
Venituri din dobânzi	25	(17.882.642)	(22.500.588)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	58.123.920	82.102.915
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(357.689.723)	(149.004.196)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor în categoria imobilizărilor corporale		75.655.049	(339.959.363)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		(38.782.748)	(34.412.620)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		(35.921.679)	96.966.770
Impozitul pe profit plătit		(9.713.736)	(8.282.955)
Numerar net din activități de exploatare		(8.446.028)	(111.534.360)
Achiziții de imobilizări corporale		(2.216.537)	(5.210.921)
Achiziții de imobilizări necorporale		(954.819)	(2.145.841)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(49.600.424)	(183.402.166)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(72.884.625)	(14.389.524)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(41.940.330)	(60.851.707)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		1.849	261.508
Câștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare		55.057.315	86.278.938
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	(55.493.345)	(14.884.945)
Contraprestația primită pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	81.750	-
Sume încasate în avans pentru tranzacții cu interese care nu controlează	18	2.980.500	44.513.870
Plăți anticipate plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	16	(17.411.324)	-
Achiziția de asociați		(400)	-
Dobânzi încasate		16.295.473	21.212.594
Plăți nete pentru împrumuturi acordate		(1.946.601)	(2.206.147)
Alte venituri financiare	25	100.000	4.339.995
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(167.931.518)	(126.484.346)
Încasări din împrumuturi	28	668.137.074	406.344.378
Rambursări de împrumuturi	28	(619.960.497)	(214.253.838)
Dividende plătite		(120.223.154)	(39.378.782)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	14	340.059.509	-
Achiziția de acțiuni proprii	14	(10.858.214)	(3.469.144)
Dobânzi plătite	28	(68.689.229)	(56.912.939)
Elementele principale ale plăților de leasing	28	(531.917)	(531.917)
Costuri externe plătite pentru emiterea de noi acțiuni		(465.334)	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		187.468.238	91.797.758
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		11.090.692	(146.220.948)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		420.739.095	566.960.043
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	12	431.829.787	420.739.095

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 au fost aprobate de Consiliul de Administrație și au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025.

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

Capitalul social al Societății este de 1.105.831.012,8 RON împărțit în 5.529.155.064 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties SA este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu) care dețin 25,1088% fiecare, iar alți acționari dețin 49,7824%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET, care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

Denumirea filialei	Activitatea	% participatie la 31 decembrie 2024	% participatie la 31 decembrie 2023	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	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	60,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în România	97,57%	85,22%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Măgura SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	54,435%	54,43%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	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 Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri 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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	57,40%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrate a proprietății	80,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

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

- Veora Project 1 SRL de la 0% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 200 RON;
- One Proiect 24 SRL de la 90% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 4.500 RON;
- One Long Term Value SRL de la 98% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 20 RON;
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 5.000 RON;
- One Cotroceni Park Office SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 5.000 RON;
- One Cotroceni Park SRL de la 80% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 33.140.786 RON;
- One North Lofts SRL de la 85,22% la 97,57%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 22.019.086 RON;
- Procentul de deținere în One Gallery Floreasca SA a scăzut de la 100,00% la 90,00%, în timp ce în One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) a scăzut de la 100% la 57,4%, ca urmare a unei majorări de capital social a acestor filiale, prin care minoritățile au contribuit cu contraprestația lor;
- Societatea a achiziționat 30% participație în One Gallery Floreasca SA de la minoritari, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 27.000 RON;
- O noua subsidiară a fost înființată, Propcare SRL în care Societatea are drepturi de proprietate de 80%.

Societatea și-a vândut participația de 30% în filiala One Băneasa Airpark SRL pentru 13.500 RON.

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

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 2023	52	6	58
Achiziții	1	-	1
Filiale nou-înființate	1	1	2
Cedări	(1)	-	(1)
Sold la 31 decembrie 2024	53	7	60

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația poziției financiare, situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

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

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

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

2.b. Continuitatea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare consolidate. Evaluarea continuității activității a Grupului acoperă perioada până la 31 decembrie 2025 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare consolidate.

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității în raport cu peisajul economic mai larg și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. România continuă să demonstreze o rezistență economică puternică și un potențial de creștere, situându-se printre economiile UE cu cele mai bune performanțe în ceea ce privește creșterea prognozată a PIB-ului. Bucureștiul, în special, se remarcă prin unul dintre cele mai ridicate niveluri de PIB pe cap de locuitor din Europa și unele dintre cele mai accesibile prețuri imobiliare în raport cu salariul mediu, făcându-l o destinație atractivă pentru investiții și dezvoltare. În plus, se preconizează că România va atinge o rată de creștere a PIB de 2,5% în 2025, susținută de o finanțare substanțială din fonduri PNRR, care va conduce la transformarea economică pe termen lung. Țara a evitat cu succes recesiunea în perioada 2022 și 2024, dovedindu-și stabilitatea chiar și într-un mediu economic global complex. În calitate de membru NATO, România beneficiază de un cadru de securitate puternic, care sporește încrederea investitorilor și asigură un climat de afaceri favorabil.

În timp ce provocări precum presiunile inflaționiste, ajustările fiscale și incertitudinile economice globale persistă, România rămâne angajată să mențină stabilitatea și să stimuleze creșterea. Deși țara se află într-o procedură de deficit excesiv din 2020 și se confruntă cu anumite riscuri legate de ratele ridicate ale dobânzilor și costurile energetice, fundamentele sale economice solide și investițiile strategice o poziționează bine pentru dezvoltarea durabilă în următorii ani.

Având în vedere aceste previziuni și faptul că Grupul nu are activități care să depindă în mod semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni deși există încă incertitudini în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor care se află în apropierea zonei de conflict și asupra economiei globale în general. Astfel, situațiile financiare consolidate au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Grupul își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea societăților și de către asociați fiind considerate solide.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

Politicele 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 2024. Grupului nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

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

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

- **Amendamente la IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - 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.
- **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 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.

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

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

- **Amendamente la 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.

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

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

- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 - Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare** emise de IASB în 30 mai 2024. Amendamentele clarifică clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernare corporativă (ESG) și similare. Amendamentele clarifică și data la care un activ sau o datorie financiară este derecunoscut(ă) și introduce cerințe suplimentare de prezentare cu privire la investițiile în instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global și instrumentele financiare care au caracteristici contingente.
- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 – Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale** emise de IASB în 18 decembrie 2024. Cerințele de uz propriu din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să includă factorii pe care o entitate trebuie să-i ia în calcul atunci când aplică IFRS 9:2.4 în contractele de achiziție și livrare de energie electrică din surse regenerabile pentru care sursa de producere a energiei electrice depinde de condițiile naturale.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

Dispozițiile privind contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să permită unei entități care aplică un contract de energie electrică din surse regenerabile care depind de condițiile naturale, specificat drept element de acoperire împotriva riscurilor să desemneze un volum variabil de tranzacții de energie electrică previzionate ca fiind instrumentul acoperit împotriva riscurilor dacă sunt îndeplinite anumite criterii și să evalueze elementul acoperit împotriva riscurilor folosind același ipoteze legate de volum ca cele folosite pentru elementul de acoperire împotriva riscurilor. Amendamentele la IFRS 7 și IFRS 19 vor introduce cerințe de prezentare de informații cu privire la contractele de energie electrică dependente de condițiile naturale cu anumite caracteristici specificate.

- **Amendamente IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7** - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11 emise de IASB în 18 iulie 2024. Aceste amendamente includ clarificări, simplificări, corecții și modificări în următoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptată de o entitate care adoptă standardele pentru prima dată (IFRS 1); (b) câștigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferenței amânate între valoarea justă și prețul de tranzacționare (IFRS 7); (d) introducerea și prezentările de informații privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidență a datoriilor de leasing de către locatar (IFRS 9); (f) prețul de tranzacționare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazată pe cost (IAS 7).
- **IFRS 18 Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare** emis de IASB în 9 aprilie 2024 va înlocui IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Standardul introduce trei seturi de cerințe noi pentru ca societățile să-și îmbunătățească raportarea performanței financiare și pentru a da investitorilor o bază mai bună de analizare și comparare a companiilor. Principalele modificări în noul standard față de IAS 1 se referă la: (a) introducerea de categorii (operațiuni de exploatare, de investiții, de finanțare, referitoare la impozitul pe profit și întrerupte) și de sub-totaluri definite în situația profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerințe pentru îmbunătățirea agregărilor și a dezagregărilor; (c) introducerea de informații privind Măsurile de performanță stabilite de conducere (MPC-uri) în notele la situațiile financiare.
- **IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat** emis de IASB în 9 mai 2024. Standardul permite filialelor să ofere informații restrânse atunci când aplică Standardele de Contabilitate IFRS în situațiile financiare. IFRS 19 este opțional pentru filialele eligibile și stabilește cerințele de furnizare de informații pentru filialele care aleg să îl aplice.
- **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.

Grupul este în curs de a analiza toate aceste actualizări dar nu anticipează că adoptarea standardelor menționate mai sus nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în viitor.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE

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

3.1 Bazele consolidării

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Filiale

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

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

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

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

Tranzacții intra-grup

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

Combinări de întreprinderi

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

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

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

Contabilizarea ulterioară a modificărilor valorii juste a contraprestației contingente care nu se califică drept ajustări ale perioadei de evaluare depinde de modul în care este clasificată contraprestația contingentă. Contraprestația contingentă care este clasificată drept capitaluri proprii nu este reevaluată la datele de raportare ulterioare, iar decontarea ulterioară a acesteia este contabilizată în capitalurile proprii.

Alte contraprestații contingente sunt reevaluate la valoarea justă la datele de raportare ulterioare, cu modificările valorii juste recunoscute în profit sau pierdere.

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

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

Fondul comercial

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

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

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

Interese care nu controlează și alte interese

Interesele acționarilor minoritari sunt evaluate la proporția intereselor minoritare din valoarea activelor și datoriilor recunoscute. Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționarii minoritari.

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

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

Investiții în entități asociate

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

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un activ este circulant dacă:

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

sau

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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 are dreptul la sfârșitul perioadei de raportare să amâne stingerea datoriei cu cel puțin douăsprezece luni după perioada de raportare.

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

3.3 Venituri

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

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

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

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

i) Proprietăți finalizate

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

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

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare - rezidențiale

Grupul analizează dacă există promisiuni în contract care constituie obligații de executare separate cărora trebuie să li se aloce o parte din prețul tranzacției. Pentru contractele legate de vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul este responsabil pentru gestionarea generală a proiectului și identifică diverse bunuri și servicii care trebuie furnizate, inclusiv lucrări de proiectare, achiziționarea de materiale, pregătirea șantierului și turnarea fundației, montarea schelelor și tencuirea, lucrări mecanice și electrice, instalarea de corpuri (de exemplu, ferestre, uși, dulapuri etc.) și lucrări de finisare.

Grupul contabilizează aceste elemente ca o obligație de executare unică, deoarece oferă un serviciu semnificativ de integrare a bunurilor și serviciilor (intrările) în proprietatea finalizată (rezultatul combinat) pe care clientul a contractat să o cumpere.

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale (continuare)

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

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

Veniturile din construcția de proprietăți rezidențiale sunt, prin urmare, recunoscute în timp conform metodei bazate pe cost, adică pe baza ponderii costurilor contractuale suportate pentru lucrările efectuate până în prezent raportat la costurile totale estimate ale contractului, o metodă de intrare care este o măsură adecvată a pașilor pentru îndeplinirea deplină a acestor obligații de executare conform IFRS 15.

Grupul va fi recunoscut anterior un activ contractual pentru orice lucrare efectuată. Orice sumă recunoscută anterior drept activ contractual este reclasificată în creanțe comerciale în momentul în care este facturată clientului. Dacă plata de referință depășește venitul recunoscut până în prezent prin metoda bazată pe cost, atunci grupul recunoaște o datorie contractuală pentru diferență.

iii) Alte considerații referitoare la vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

În cazul în care contraprestația dintr-un contract de vânzare de proprietăți aflate în dezvoltare include o sumă variabilă sub formă de penalități de întârziere și, în cazuri limitate, bonusuri pentru finalizarea anticipată, Grupul estimează valoarea contraprestației la care va avea dreptul în schimbul transferului bunurilor către client. Contraprestația variabilă este restricționată până când este foarte probabil să nu se producă o reluare semnificativă a veniturilor din suma veniturilor cumulate recunoscute. La sfârșitul fiecărei perioade de raportare, o entitate actualizează prețul estimat al tranzacției, inclusiv evaluarea sa dacă o estimare a contraprestației variabile este constrânsă să reprezinte fidel circumstanțele prezente la sfârșitul perioadei de raportare și modificările circumstanțelor din perioada de raportare.

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

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

Schimbul între părți

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

3.3.2 Venituri din chirii

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.2 Venituri din chirii (continuare)

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

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

3.3.3 Venituri din servicii către chiriași

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

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

Grupul a stabilit că aceste servicii constituie componente distincte care nu sunt de leasing (transferate separat de dreptul de a utiliza activul suport) și se încadrează în sfera de cuprindere a IFRS 15.

Grupul alocă contraprestația din contract componentei separate de leasing și componentelor separate de venituri (care nu sunt de leasing) pe baza prețului de vânzare relativ independent.

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

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

3.4 Active și datorii contractuale

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

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

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

Spre deosebire de metoda utilizată pentru recunoașterea veniturilor contractuale legate de vânzarea de bunuri finalizate, sumele facturate către client pentru vânzarea unei proprietăți în curs de dezvoltare se bazează pe realizarea diferitelor etape stabilite în contract. Sumele recunoscute ca venituri pentru o anumită perioadă nu coincid neapărat cu sumele facturate sau aprobate de către client.

În cazul contractelor în care bunurile sau serviciile transferate clientului depășesc suma aferentă facturată, diferența este recunoscută (ca activ contractual) și prezentată în situația poziției financiare la „Creanțe comerciale”, în timp ce în contractele în care bunurile sau serviciile transferate sunt mai mici decât suma facturată clientului, diferența este recunoscută (ca datorie contractuală) și prezentată în situația poziției financiare la „Avansuri încasate de la clienți”. Datoriile contractuale includ garanții nerambursabile primite de la clienți în schimbul condiționat de contracte referitoare la vânzarea de bunuri în curs de dezvoltare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.5 Valută

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

Tranzacții și solduri

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

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

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

Elementele nemonetare evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite folosind cursurile de schimb la datele tranzacțiilor inițiale. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursurile de schimb la data determinării valorii juste.

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

3.6 Costuri de îndatorare

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

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

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

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

3.7 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate și proprietățile în curs de dezvoltare sau re-dezvoltare deținute sau care urmează să fie deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele. Proprietățile deținute în baza unui contract de leasing sunt clasificate drept investiții imobiliare atunci când sunt deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele, mai degrabă decât pentru vânzare în cadrul activității obișnuite sau pentru utilizarea în funcții de producție sau administrative.

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.7 Investiții imobiliare (continuare)

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care apar, inclusiv efectul fiscal corespunzător.

În sensul acestor situații financiare, pentru a evita contabilizarea dublă, valoarea justă raportată în situațiile financiare este redusă cu valoarea contabilă a veniturilor acumulate rezultate din alocarea stimulentele de închiriere și / sau a plăților minime de leasing.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare au loc numai atunci când există dovezi ale unei modificări a utilizării (cum ar fi începerea dezvoltării sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul estimat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data modificării utilizării.

Dacă o proprietate inventariată sau o proprietate aflată în curs de dezvoltare devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea sa contabilă anterioară este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Grupul consideră ca dovadă primirea autorizației de construcție și începerea dezvoltării în vederea vânzării (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau modificarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construcție (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare.

Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere. Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoașterea investițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15.

3.8 Construcții deținute ca stocuri

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

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

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

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

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

Stocurile pot fi supuse deprecierii dacă valoarea lor realizabilă netă scade sub costul lor. În cazul în care stocul este deteriorat, învechit sau a scăzut din valoare din cauza schimbărilor în condițiile pieței, valoarea contabilă a stocului ar trebui redusă la valoarea sa realizabilă netă. Această deprecie este recunoscută ca o cheltuială în perioada respectivă.

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

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi depreciat. Dacă există vreun indiciu sau când este necesară testarea anuală a deprecierii pentru un activ, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

Valoarea recuperabilă a unui activ este valoarea cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau unitate generatoare de numerar (CGU), minus costurile de cedare și valoarea sa de utilizare. Valoarea recuperabilă este determinată pentru un activ separat, cu excepția cazului în care activul generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește valoarea recuperabilă, activul este considerat depreciat și este redus la valoarea recuperabilă.

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

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

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

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

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

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

3.10 Instrumente financiare

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

Active financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

Clasificarea activelor financiare la recunoașterea inițială depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar și de modelul de activitate al Grupului pentru gestionarea acestora. Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare.

Deoarece chiria și alte creanțe comerciale ale Grupului nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul de tranzacționare determinat în conformitate cu IFRS 15.

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

Derecunoaștere

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

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

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

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

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

Deprecierea activelor financiare

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

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

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

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

Derecunoaștere

O datorie financiară este anulată atunci când obligația aferentă datoriei este achitată sau anulată sau expiră.

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

Plăți în avans de la clienți

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

Compensarea instrumentelor financiare

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

3.11 Numerar și depozite pe termen scurt

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.11 Numerar și depozite pe termen scurt (continuare)

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

3.12 Contracte de leasing

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

Grupul ca locatar

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

i) Active aferente dreptului de utilizare

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

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

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

ii) Datorii de leasing

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

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

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

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

După data începerii contractului, valoarea datoriilor de leasing este crescută pentru a reflecta acumularea de dobânzi și reduce pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriilor de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a plăților de leasing (de exemplu, modificări ale plăților viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activului suport. IFRS 16 prevede trecerea pe cheltuieli a anumitor ajustări, în timp ce altele sunt adăugate la costul activului aferent dreptului de utilizare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.12 Contracte de leasing (continuare)

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

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

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

3.13 Creanțe din chirii

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

3.14 Garanțiile chiriașilor

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

3.15 Creanțe comerciale

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

3.16 Garanții

Vânzarea de proprietăți conține anumite garanții care acoperă o perioadă de până la 3 ani de la finalizarea proprietății, cum ar fi proprietatea să îndeplinească anumite cerințe de performanță operațională (de exemplu, izolație, eficiență energetică etc.). Aceste condiții reprezintă garanții de tip „asigurare” care trebuie furnizate ca garanții de calitate conform prevederilor legale. Reparațiile minore sunt trecute pe cheltuieli imediat și incluse în alte cheltuieli de exploatare a proprietății.

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

3.17 Investiții în entități asociate

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.17 Investiții în entități asociate (continuare)

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

După aplicarea metodei punerii în echivalență, Grupul stabilește dacă este necesar să se recunoască o pierdere din depreciere a investiției sale în entitatea asociată.

La fiecare dată de raportare, Grupul stabilește dacă există dovezi obiective că investiția în entitatea asociată este afectată. Dacă există astfel de dovezi, Grupul calculează valoarea deprecierii ca diferență între valoarea recuperabilă a entității asociate și valoarea sa contabilă și apoi recunoaște pierderea în „Cota-parte în profitul entității asociate” în situația profitului sau pierderii.

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

3.18 Imobilizări necorporale

i) Fondul comercial

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

ii) Licențe

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

iii) Software

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

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

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

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

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

Ulterior recunoașterii inițiale, imobilizările necorporale achiziționate într-o combinație de întreprinderi sunt raportate la cost minus pierderile din depreciere cumulate.

v) Metoda și perioada de amortizare

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani, licențele se amortizează pe durata valabilității acestora, iar marca se amortizează pe bază liniară pe o perioadă maximă de 20 de ani. Perioada de amortizare și metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporală cu o durată de viață utilă determinată sunt revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărei perioade de raportare. Modificările în duratele de viață utile preconizate sau în ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare încorporate în active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, și sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.19 Imobilizări corporale

vi) Derecunoașterea imobilizărilor necorporale

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

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și/sau pierderile din depreciere cumulate, dacă este cazul. Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achiziționării obiectelor.

Costurile ulterioare sunt incluse în valoarea contabilă a activului sau recunoscute ca activ separat, după caz, numai atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului să revină Grupului iar costul elementului poate fi evaluat în mod credibil. Valoarea contabilă a oricărei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscută la înlocuire. Toate celelalte costuri cu reparații și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate.

Amortizare

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

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

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

Derecunoaștere

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la cedare sau când nu se mai așteaptă niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice câștig sau pierdere care 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 active este redusă imediat la valoarea sa recuperabilă dacă valoarea contabilă a activului este mai mare decât valoarea recuperabilă estimată. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta notă.

3.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

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

Impozitul pe profit curent aferent elementelor recunoscute direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii este recunoscut în alte elemente ale rezultatului global sau în capitaluri proprii și nu în contul de profit și pierdere. Conducerea evaluează periodic pozițiile luate în declarațiile fiscale cu privire la situațiile în care reglementările fiscale aplicabile sunt supuse interpretării și stabilește provizioane, după caz.

Impozit amânat

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.20 Impozitare (continuare)

- Datoria cu impozitul amânat provine din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare impozabile asociate cu investițiile în filiale, sucursale și entități asociate și interesele în asocieri, când momentul reluării diferențelor temporare poate fi controlat și este probabil ca diferențele temporare să nu fie reluate în viitorul previzibil.

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

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

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

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

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

Beneficiile fiscale dobândite ca parte a unei combinații de întreprinderi, dar care nu îndeplinesc criteriile de recunoaștere separată la acea dată, sunt recunoscute ulterior dacă există informații noi despre modificările faptelor și circumstanțelor. Ajustarea este fie tratată ca o reducere a fondului comercial (atâta timp cât nu depășește fondul comercial) dacă a fost efectuată în perioada de evaluare, fie este recunoscută în contul de profit și pierdere.

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

3.21 Plăți pe bază de acțiuni

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

Tranzacții cu decontare în acțiuni

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

Acest cost este recunoscut în cheltuielile administrative, împreună cu o creștere corespunzătoare a altor rezerve în capitalurile proprii, pe perioada în care sunt îndeplinite condițiile de servicii și, după caz, condițiile de executare (perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi).

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.21 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)

Condițiile de executare a serviciului și non-piață nu sunt luate în considerare la stabilirea valorii juste la data plăților, dar probabilitatea îndeplinirii condițiilor este evaluată ca parte a celei mai bune estimări a Grupului a numărului de instrumente de capitaluri proprii care vor acorda drepturi în cele din urmă. Condițiile de executare ale pieței se reflectă în valoarea justă la data acordării.

Orice alte condiții atașate unei sume, dar fără o cerință de serviciu asociată, sunt considerate a fi condiții care nu presupun intrarea în drepturi. Condițiile care nu presupun intrarea în drepturi se reflectă în valoarea justă a unei sume acordate și conduc la trecerea imediată pe cheltuieli a unei plăți, cu excepția cazului în care există și condiții de serviciu și / sau de executare.

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

Atunci când se modifică condițiile unei plăți cu decontare în acțiuni, cheltuiala minimă recunoscută este valoarea justă la data de acordare a plății nemodificate, cu condiția ca termenii inițiali de intrare în drepturi să fie îndepliniți. O cheltuială suplimentară, evaluată la data modificării, este recunoscută pentru orice modificare care mărește valoarea justă totală a tranzacției de plată pe bază de acțiuni sau care este benefică în alt mod pentru angajat. În cazul în care o plată este anulată de entitate sau de contraparte, orice element rămas din valoarea justă a plății este trecut pe cheltuieli imediat prin contul de profit și pierdere.

3.22 Provizioane

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

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

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

3.23 Evaluarea la valoarea justă

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.23 Evaluarea la valoarea justă (continuare)

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

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

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

3.24 Contingente

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

3.25 Dividende și majorare de capital social

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

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

Propunerea privind repartizarea dividendelor făcută de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași ședință în care se aprobă situațiile financiare auditate ale Societății, respectiv cel târziu în termen de patru (4) luni de la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv în timpul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende intermediare (recunoscute ca alte creanțe până la aprobarea dividendelor finale) 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. Hotărârile Consiliului de Administrație, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, aprobă majorarea capitalului social. Participanții la majorarea capitalului social sunt acționari existenți, investitori instituționali locali și internaționali, investitori autorizați, investitori persoane fizice.

3.26 Diverse

Cheltuieli

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

Comisioane pentru intermedierea vânzărilor

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

Raportarea pe segmente

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

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE

Aplicarea politicilor contabile ale Grupului, care 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 folosirea de estimări și ipoteze asupra valorilor contabile ale activelor și datoriilor care nu sunt evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, considerați relevanți. Rezultatele efective pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele subiacente sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă, sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

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

4.a Raționamente

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

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

Determinarea obligațiilor de executare

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

În general, Grupul este responsabil pentru toate aceste bunuri și servicii și gestionarea generală a proiectului.

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

În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție, servicii de catering) ca parte a contractelor de închiriere în care Grupul este locator, Grupul a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același.

Deși activitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup.

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

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

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

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

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

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.a. Raționamente (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare.

O investiție imobiliară este transferată în stocuri la data obținerii autorizației de construire pentru o dezvoltare rezidențială în vederea vânzării, în timp ce un activ inclus în categoria stocurilor este transferat în investiții imobiliare la încheierea unui contract de leasing operațional către o altă parte sau a altor acțiuni observabile în această direcție.

Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării.

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

4.b. Estimări și ipoteze

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

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

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

Pentru acele contracte care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare care îndeplinesc criteriile de recunoaștere a veniturilor în timp, executarea Grupului este evaluată folosind o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrări, pentru îndeplinirea obligației de executare în raport cu totalul veniturilor preconizate pentru a îndeplini obligația de executare, adică finalizarea proprietății.

În general, Grupul utilizează metoda costurilor suportate ca măsură a progresului pentru contractele sale, deoarece prezintă cel mai bine gradul de executare de către Grup.

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.b Estimări și ipoteze (continuare)

4.b.1 Evaluarea progresului atunci când veniturile sunt recunoscute în timp (continuare)

Conform acestei metode de evaluare a progresului, amploarea progresului spre finalizare este evaluată pe baza raportului dintre costurile suportate până în prezent și costurile totale estimate la îndeplinirea obligației de executare. Grupul ajustează metoda bazată pe datele de intrare pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare.

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

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

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2024. Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe metodologia de capitalizare directă în vederea estimării valorii juste, vor fi analizate următoarele elemente: venit potențial brut, venit efectiv brut, venit net din exploatare, costuri operaționale, cheltuieli de capital, rata de capitalizare.

Valoarea de piață estimată a proiectului prin metoda reziduală este diferența dintre valoarea actualizată a veniturilor preconizate, inclusiv valoarea de piață la finalizarea proiectului, și valoarea actuală a costurilor necesare derulării proiectului, inclusiv profitul dezvoltatorului și costurile de finanțare.

Ipotezele cheie folosite pentru stabilirea valorii juste a proprietăților și a analizelor de sensibilitate sunt rezumate la nota 8. Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate. Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

Directorul financiar raportează consiliului de administrație al societății-mamă constatările procesului de evaluare în fiecare trimestru pentru a explica cauza fluctuațiilor valorii juste a activelor și datoriilor.

Schimbările climatice și reglementările aferente pot afecta valorile proprietăților în principal în două feluri. În primul rând, condițiile meteorologice nefavorabile pot provoca daune, pierderi de venit și/sau durate de viață utilă reduse ale proprietăților afectate. Factorii de risc în acest sens includ amplasarea proprietății și dacă proprietatea a fost proiectată pentru a combate impactul condițiilor climatice nefavorabile. În al doilea rând, există o tendință în creștere în rândul investitorilor de a plăti prime, iar autoritățile de reglementare să solicite măsuri suplimentare, pentru clădirile care reduc la minimum impactul asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și pe toată durata de viață a acestora. Proprietățile care își minimizează impactul vor atrage de obicei chirii mai mari, care justifică evaluări mai mari.

Conducerea consideră că evaluarea proprietăților sale dezvoltate și a investițiilor imobiliare implică în prezent raționamente semnificative și probabilitatea crescută ca veniturile efective din vânzare să difere de valoarea contabilă.

4.b.3 Ciclul de exploatare

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

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

Riscuri financiare:

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

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

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

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

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale	191.977.903	156.311.637
Alte creanțe	58.598.322	48.738.722
Numerar și echivalente de numerar	431.829.787	420.739.095
Total	682.406.012	625.789.454

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii comerciale și de altă natură	271.208.427	349.707.903
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	1.047.491.441	1.027.669.000
Datorii de leasing	2.417.642	2.921.539
Total	1.321.117.510	1.380.298.442

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

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

5.2.1. Riscul de credit

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

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

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

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2024 și, respectiv, la 31 decembrie 2023, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

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

Riscul de credit este scăzut datorită faptului că avansul solicitat clienților acoperă o porțiune semnificativă din valoarea contractelor, iar transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților se face doar după încasarea integrală a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acestora, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

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

Cadrul actual de clasificare a riscului de credit al grupului cuprinde următoarele categorii:

Categoria	Descriere	Baza pentru recunoașterea pierderilor de credit preconizate
Performant	Contrapartea are un risc scăzut de neplată și nu are sume restante	12-luni ECL
Îndoielnic	Suma este restantă > 30 de zile sau a existat o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială	ECL pe toată durata de viață – fara risc de credit-depreciere
Restant	Suma este restantă > 90 de zile sau există dovezi care indică faptul că activul este depreciat	ECL pe toată durata de viață – cu risc de credit-depreciere
Scoas din evidență	Există dovezi care indică faptul că debitorul se află în dificultate financiară severă și că grupul nu are perspective realiste de recuperare	Suma este scoasă din evidență

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

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Grupul nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea grupului în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Grupului.

Grupul întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit Administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

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

În 2024, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

Următoarele tabele detaliază scadența contractuală rămasă a grupului pentru datoriile sale financiare conform perioadelor de rambursare convenite. Tabelele au fost întocmite pe baza fluxurilor de numerar neactualizate ale datoriilor financiare pe baza celei mai apropiate date la care grupul poate fi obligat să plătească. Tabelele includ atât dobânda, cât și fluxurile de numerar principale.

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	271.208.427	-	-	-	271.208.427
Împrumuturi pe termen scurt și lung	115.387.739	222.029.434	411.956.325	298.117.943	1.047.491.441
Datorii de leasing	2.417.642	-	-	-	2.417.642
Total	389.013.808	222.029.434	411.956.325	298.117.943	1.321.117.510
La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	349.707.903	-	-	-	349.707.903
Împrumuturi pe termen scurt și lung	117.240.571	331.895.237	354.256.495	224.276.697	1.027.669.000
Datorii de leasing	274.592	2.646.947	-	-	2.921.539
Total	467.223.066	334.542.184	354.256.495	224.276.697	1.380.298.442

Sumele nediscountate ale dobânzilor aferente împrumuturilor pe termen scurt și lung în sold la 31 decembrie 2024 și scadente pe toată perioada împrumutului sunt prezentate mai jos:

La 31 December 2024	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Dobândă	49.045.894	85.521.747	56.410.131	45.804.790	236.782.562
Total	49.045.894	85.521.747	56.410.131	45.804.790	236.782.562

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

Grupul utilizează o combinație a intrărilor de numerar generate de activele financiare și facilitățile bancare disponibile pentru a gestiona lichiditatea.

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	431.829.787	-	-	-	431.829.787
Creanțe comerciale și alte creanțe	250.576.225	-	-	-	250.576.225
Active contractuale	170.271.866	393.641.759	-	-	563.913.625
Total	852.677.878	393.641.759	-	-	1.246.319.637
La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	420.739.095	-	-	-	420.739.095
Creanțe comerciale și alte creanțe	205.050.359	-	-	-	205.050.359
Active contractuale	127.823.437	205.331.672	-	-	333.155.109
Total	753.612.891	205.331.672	-	-	958.944.563

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

Grupul are acces la facilități de finanțare, din care 97 milioane EUR erau neutilizate la data raportării. Grupul se așteaptă să își îndeplinească celelalte obligații din fluxurile de numerar operaționale și veniturile din activele financiare aflate la scadență.

5.2.3. Riscul de piață

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

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

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

(i) Riscul ratei dobânzii

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

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

31 decembrie 2024 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare	-	1.005.481.050
Total	-	1.005.481.050
31 decembrie 2023 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare	-	910.657.996
Total	-	910.657.996
31 decembrie 2024 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	497.410	-
Împrumuturi acordate altor persoane	27.492.190	-
Total	27.989.600	-
31 decembrie 2023 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	497.460	-
Împrumuturi acordate altor persoane	25.354.540	-
Total	25.852.000	-

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

Analiza de sensibilitate a profitului Grupului la riscul de rata a dobânzii a fost calculată mai jos.

Dacă ratele dobânzilor ar fi cu +/- 5% mai mari/mici iar toate celelalte variabile ar fi constante, profitul și pierderea Grupului ar fi.

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2024	+/-5%	-/+ 2.136.493
31 decembrie 2023	+/-5%	-/+ 1.720.353

(ii) Riscul valutar

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

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

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

Grupul are un contract cu Garanti Bank SA pentru efectuarea de operațiuni de tip forward. Scadența maximă admisă pentru fiecare tranzacție pe termen este de 12 luni de la data inițierii.

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

31 decembrie 2024	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	29.665.260	1.810	147.566.614
Alte creanțe	190.551	-	947.820
Active imobilizate	6.121.611	-	30.449.504
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(210.579.256)	-	(1.047.442.276)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Excedent/(Expunere) neta	(174.601.834)	1.810	(868.478.338)
 31 decembrie 2023	 EUR	 USD	 TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	44.291.483	1.611	220.339.653
Alte creanțe	182.202	-	906.383
Active imobilizate	5.418.614	-	26.955.436
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(206.575.473)	-	(1.027.630.348)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Excedent/(Expunere) neta	(156.683.174)	1.611	(779.428.876)

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2024 ar fi crescut profitul Grupului cu 43.424.349 RON (2023: 38.971.806 RON), în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2024 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

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

5.3. Alte riscuri

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

Conducerea Grupului 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 Grupului de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

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

(ii) Riscul strategic

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

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

(iii) Riscul de titlu de proprietate

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

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

(v) Riscul de impozitare

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

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

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2019 până în 2024 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 respecta 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 Grupului cu privire la gestionarea capitalului sunt de a proteja capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru a oferi profit asociaților și beneficii pentru alte părți interesate și să mențină o structură optimă de capital în vederea reducerii costului de capital.

Conducerea Grupului revizuieste structura capitalului și ia în considerare costul capitalului și riscurile asociate fiecărei clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de 18% la 31 decembrie 2024 (21% la 31 decembrie 2023) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii.

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

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

Indicatorul de îndatorare la sfârșitul anului este următorul:

La 1 ianuarie	31 December 2024	31 December 2023
Datorii	1.049.909.083	1.030.590.539
(-) Numerar și echivalente de numerar	(431.829.787)	(420.739.095)
(=) Datorie netă	618.079.296	609.851.444
Capitaluri proprii	3.459.106.428	2.862.928.546
Raportul datorie netă la capitaluri proprii	18%	21%

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2024	43.906.441	1.478.015	1.008.265	2.004.470	13.449.344	61.846.535
	228.510	44.918	169.982	948.003	832.653	2.224.066
Intrări						
leșiri	-	-	(24.504)	-	(57.156)	(81.660)
Reclasificări de la imobilizări corporale la investiții imobiliare	-	-		-	(2.392.898)	(2.392.898)
Reclasificări din stocuri la imobilizări corporale	5.180.296	-	-	-	-	5.180.296
La 31 decembrie 2024	49.315.247	1.522.933	1.153.743	2.952.473	11.831.943	66.776.339
Amortizări și deprecieri						
La 1 ianuarie 2024	3.661.766	932.803	844.870	1.280.182	2.531.120	9.250.741
	1.471.166	194.251	132.513	263.441	1.530.077	3.591.448
Intrări						
leșiri	-	-	-	(24.504)	(38.034)	(62.538)
Amortizare aferentă anului și	1.086.253	-	-	-	-	1.086.253
La 31 decembrie 2024	6.219.185	1.127.054	977.383	1.519.119	4.023.163	13.865.904
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2023	40.244.675	545.212	163.395	724.288	10.918.224	52.595.794
La 31 decembrie 2024	43.096.062	395.879	176.360	1.433.354	7.808.780	52.910.435

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. Pentru activele aduse ca garanție, a se vedea nota 15.

Pe parcursul anului 2024, mai multe unități ca depozite și spații administrative deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost transferate la immobilizări corporale din stocuri la sfârșitul exercițiului financiar 2024.

Nu există indicii de depreciere pentru immobilizările corporale în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2024	19.256.076	14.716.087	3.274.881	37.247.044
Intrări	-	9.913	944.906	954.819
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2024	19.256.076	14.726.000	4.219.787	38.201.863
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2024	-	251.495	772.341	1.023.836
Amortizare	-	34.638	858.968	893.606
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2024	-	286.133	1.631.309	1.917.442
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2023	19.256.076	14.464.592	2.502.540	36.223.208
La 31 decembrie 2024	19.256.076	14.439.867	2.588.478	36.284.421

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

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

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

Grupul a efectuat o analiză a sensibilității testului de depreciere la modificările ipotezelor cheie utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă pentru fiecare dintre grupurile de CGU cărora le este alocat fondul comercial. Grupul consideră că orice modificare rezonabil posibilă a ipotezelor cheie pe care se bazează valoarea recuperabilă nu ar determina ca valoarea contabilă totală să depășească valoarea recuperabilă agregată a CGU-urilor aferente.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

O imobilizare necorporală identificabilă achiziționată în cadrul unei combinări de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor, a fost recunoscută la o valoare justă de 14.4 mil. RON. Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor SA în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor, care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”.

A se vedea nota 8 pentru mai multe detalii privind combinarea de întreprinderi asociată achiziției magazinului Bucur Obor.

La 31 decembrie 2024, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 14,06% (31 decembrie 2023: 12,42%) și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere semnificative.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul pregătește aranjamente pentru evaluarea periodică, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, a proprietăților sale de către un specialist în evaluare, independent, calificat profesional, care nu are legătură cu grupul, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial.

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 31 decembrie 2024 folosind un evaluator independent.

Evaluările adoptate la 31 decembrie 2024 pentru investiții imobiliare sunt o combinație a evaluărilor determinate folosind metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), metoda capitalizării venitului, metoda comparației pieței, abordarea reziduală și prețurile de tranzacționare, acolo unde este cazul. Evaluarea internă a fost efectuată numai pentru clădirea One Victoria Plaza.

Grupul deține în principal clădiri de birouri și clădiri comerciale și imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei, precum și teren nedezvoltat.

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren și 2 imobile de birouri situate în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținute de filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA); Pe parcursul T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts SRL a fost vândută la prețul de 29.8 milioane lei, iar cealaltă a fost transferată în stoc, deoarece autorizația de construire a fost emisă în T4 2024;
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value SA;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 24.073 mp situate în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower SRL;
- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 47.001 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office;
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 58ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 18 de apartamente și 143 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. Grupul a început activitățile în vederea închirierii a catorva apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, a modificat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 22.765 mp spații comerciale și 2.450 mp depozite. Bucur Obor SA își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfă cu amănuntul;
- Clădirea de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închiriabilă de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriei First Bank;
- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, Români, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închiriabilă de 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investiții imobiliare finalizate (IPC) (continuare)

- 2 apartamente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- 3 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere, și, prin urmare, a schimbat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și cădire de birouri în suprafață totală închiriabilă de 35.797 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținute de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA);
- Grupul a semnat contracte de închiriere pentru 7 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Grupul a semnat contracte de închiriere pentru 3 apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Mai multe spații comerciale din cadrul ansamblului rezidențial One Cotroceni Park, având destinația actuală a unei unități de învățământ și o suprafață totală construită de 987 mp, respectiv o suprafață utilă totală de 912 mp, situate în București, str. Sergent Ion Nutu nr.44, bloc CT1, etaj 1, Sector 5 care au fost tranferate la investiții imobiliare din stocuri.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- Teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Project 15 SRL) și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T3 2023;
- Un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta Proiect 12 SRL);
- Teren în suprafață de 9.351 mp și construcția aferentă în curs de execuție deținute de filiala One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL).

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFD):

- Teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- Imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a cărui valoare justă a fost stabilită la 50.2 mil. RON; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost emisă în T1 2023, și astfel Grupul a schimbat prezentarea de la investiții imobiliare la stocuri;
- Teren în suprafață de 1.448.921 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov;
- Trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.392 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 9.335 mp;
- Teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL);
- Teren în suprafață de 2.601 mp deținut de filiala One Mamaia Nord Faza 3.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2024 și 2023 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	2.266.630.530	1.688.891.360
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	46.919.953	48.058.247
Achiziții	-	311.434
Dobândă	1.696.486	-
Transfer din categoria stocuri	21.530.355	37.705.329
Transfer la categoria stocuri	(159.785.489)	-
Transfer din categoria mijloace fixe	2.392.898	-
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	360.006.680
Leșuri	(58.328.553)	(80.390.210)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	59.642.408	180.211.310
Stimulente de leasing	5.360.782	31.836.380
La 31 decembrie	2.186.059.370	2.266.630.530

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	124.882.358	349.441.857
Cheltuieli de capital	72.401.393	18.170.411
Achiziții	28.010.224	86.658.128
Dobânda capitalizată	7.077.680	-
Transfer la investiții imobiliare finalizate	-	(360.006.680)
Transfer din categoria stocuri	14.599.021	-
Transfer din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	71.509.875	-
Reclasificări la avansuri	243.843	10.174.556
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	57.995.556	20.444.086
La 31 decembrie	376.719.950	124.882.358

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	319.156.967	213.651.731
Costuri de dezvoltare	693.612	4.534.391
Achiziții	12.307.596	87.991.883
Transfer la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(71.509.875)	-
Transfer din categoria stocuri	-	3.228.209
Transfer la categoria stocuri	-	(50.225.647)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	16.604.838	59.976.400
La 31 decembrie	277.253.138	319.156.967
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	2.840.032.458	2.710.669.855

Investițiile imobiliare cuprind terenurile și construcțiile deținute pentru aprecierea capitalului sau pentru a fi închiriate terților. A se vedea nota 21 pentru detalii privind activitatea de închiriere. Investițiile imobiliare cu o valoare contabilă de 2.157 mil. RON (31 decembrie 2023: 1.951 mil. RON) au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. A se vedea nota 15 pentru detalii suplimentare.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Soldul investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este detaliat mai jos:

Type	Object	Valuation Method	31 December 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	7.883.123
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	167.665.964
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.439.827.481
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	421.209.282
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	10.946.320
Total IPC			2.186.059.370
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	50.806.993
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.990.283
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	88.678.933
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	118.776.929
Total IPFD			277.253.138
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	222.993.877
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	72.580.232
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	81.145.841
Total IPUC			376.719.950
Total			2.840.032.458

*Evaluare internă

**Evaluare externă Colliers

Type	Object	Valuation Method	31 December 2023
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	8.004.131
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	170.217.493
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.370.075.627
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și Abordarea bazată pe valoarea reziduală **	161.177.040
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă **	418.629.039
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață **	138.527.200
Total IPC			2.266.630.530
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală **	113.958.137
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	21.554.942
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	67.017.811
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	116.626.077
Total IPFD			319.156.967
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	124.882.358
Total IPUC			124.882.358
Total			2.710.669.855

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2024, iar anumite active și la 31 martie 2024 și la 30 iunie 2024 de Colliers Romania, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- a) Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, rezultat din date observabile în piață, într-o piață activă și transparentă;
- b) Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care urmează să fie generate de o clădire închiriată luând în considerare gradul de ocupare și costurile care trebuie plătite de chiriași. Estimarea ratei de actualizare ia în considerare, inter alia, calitatea unei clădiri și amplasarea acesteia;
- c) Abordarea de evaluare pe baza valorii reziduale este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi eliberată prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- d) Metoda pe bază de venituri - capitalizare directă oferă un indicator al valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării pe baza veniturilor, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxului de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. O bază fundamentală pentru abordarea pe baza veniturilor este aceea că investitorii se așteaptă să primească un profit al investițiilor lor și că un astfel de profit ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Tehnici de evaluare

Principalele date de intrare utilizate în evaluare sunt:

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

31 decembrie 2024

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.	• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (1.000 EUR / mp până la 2.500 EUR / mp) și pentru terenurile de pe lângă București (5-23 EUR /mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-25% pentru prețul cerut, reducere 0-25% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 si 2 (3.088 EUR/mp până la 11.130 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere -15-5% pentru locație, acces și poziție, reducere - 15-25% pentru etaj (apartamente)	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare. Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.	• Randament de ieșire: 7% - 8,5% • Rata de actualizare: 8,75% - 11,5% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 8,34 - 21,24 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere spațiu comercial: 12,45 - 30,22 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 0% – 15% • Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5%	Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă: • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • costurile cu chiriașii ar fi mai mici /(mari) • chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică) • rata de ocupare viitoare ar fi mai mică/(mare) • randamentul de ieșire ar fi mai mic/(mare)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.	• Costuri aferente construcției (birouri): 1.000 – 1.430 EUR/mp (fără subsol) • Randament reversibil: 6,5-8% • Rata de actualizare: 8% - 10,2%	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: • ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) • prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari) • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • randamentul reversibil ar fi mai mic / (mare)
Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe		Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:
Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție. Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.	• Rata de capitalizare: 6,75% - 9,5% • Costuri de dezvoltare: 1,5%-5% • Pierdere din neocupare și încasări: 0,5% - 20% • Preț mediu de închiriere pentru spații comerciale: 40 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere birouri: 20,5 EUR/mp/lună	• ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) • pierderile din neocupare și încasări ar fluctua • chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

31 decembrie 2023

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.	• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (1.000 EUR / mp până la 2.200 EUR / mp) și pentru terenurile de pe lângă București (6-22 EUR / mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-20% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 (3.850 EUR/mp până la 9.461 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 0% pentru locație, acces și poziție)	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare. Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.	• Randament de ieșire: 7% - 9,2% • Rata de actualizare: 8,75% - 11,4% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 8,02 - 20,74 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 14,19 - 29,50 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 0% – 20% • Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5%	Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă: • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • costurile cu chiriile ar fi mai mici /(mari) • chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică) • rata de ocupare viitoare ar fi mai mică/(mare) • randamentul de ieșire ar fi mai mic/(mare)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.	• Costuri aferente construcției (birouri): 325 – 1.430 EUR/mp (fără subsol) • Preț de vânzare pentru spații rezidențiale: 2.000 EUR/mp/lună • Preț de vânzare pentru parcare subterană/de la suprafață (birouri): 12.000 EUR/loc de parcare • Randament reversibil: 8% • Rata de actualizare: 9,2% - 11,2%	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: • ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) • prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari) • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • randamentul reversibil ar fi mai mic / (mare)
Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție. Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.	• Rata de capitalizare: 6,75% - 10% • Costuri de dezvoltare: 1,5% • Pierdere din neocupare și încasări: 2% - 5% • Preț mediu de închiriere pentru spații comerciale: 35,72 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere birouri: 20,86 EUR/mp/lună • Chirie lunară (vilă – 4,37 EUR/mp)	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: • ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) • pierderile din neocupare și încasări ar fluctua • chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Analiza de sensibilitate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(77.222.350)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(68.549.449)	n/a	n/a

2023	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(72.106.036)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(59.452.564)	n/a	n/a

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(1.377.494)	(3.767.211)	(2.741.861)

2023	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(3.013.016)	(1.248.824)	(3.165.985)

NOTA 9. STOCURI

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

NOTA 9. STOCURI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	Status dezvoltare	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	În curs de dezvoltare	63.055.913	81.602.176
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	31.296.314	57.375.597
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	2.711.232	20.307.116
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Finalizat	3.266.762	1.227.321
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	378.008	10.161.473
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	685.689	-
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	Finalizat	1.877.244	8.594.080
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	26.647.237	16.443.981
One Modrogran SRL	One Modrogran	În curs de dezvoltare	43.265.853	43.627.444
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	În curs de dezvoltare	26.400.846	23.555.738
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	53.180.622	71.563.066
One High District SRL (fosta One Proiect 1)	One High District	În curs de dezvoltare	123.845.550	111.535.019
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	În curs de dezvoltare	211.417.347	186.456.186
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	141.510.132	174.992.013
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	În curs de dezvoltare	71.749.835	60.749.839
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	129.404.421	127.931.033
One North Lofts SRL	One North Lofts	În curs de dezvoltare	96.420.071	-
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	6.748.185	-
Alte stocuri			7.561.056	6.542.692
Total			1.041.422.317	1.002.664.774

În februarie 2023, prin filialele sale, One Cotroceni Towers și One Cotroceni Park Office Faza 4, Grupul a încheiat contractul de cumpărare a unui teren în suprafață de 44.863 mp în Soseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 mil. EUR, din care aferent One Cotroceni Towers un teren în valoare de 32.555 mp evaluat la 25.4 mil. EUR, din care 10.4 mil. EUR în numerar și restul de 15 mil. EUR este la schimb cu viitoare apartamente și spații comerciale. Suma rămasă de 9.6 mil. EUR este aferentă One Cotroceni Park Office Faza 4 și este inclusă în investiții imobiliare. Terenul a fost evaluat la data achiziției la o valoare justă de 151.844.828 RON (One Cotroceni Towers) și 57.451.972 RON (One Cotroceni Park Office Faza 4). A se vedea Nota 8 pentru mai multe detalii.

În T4 2024, autorizația de construire pentru One North Lofts a fost obținută, prin urmare activul (teren și construcție) a fost reclasificat din investiții imobiliare în stocuri și s-a început recunoașterea veniturilor contractuale conform IFRS 15.

De asemenea, Grupul a transferat mai multe apartamente, locuri de parcare și spații comerciale din stocuri în investiții imobiliare, deoarece destinația a fost schimbată de la vânzare la închiriere. Consultați Nota 8 pentru mai multe detalii.

Stocuri cu o valoare contabilă de 186 milioane RON (2023: 210 milioane RON) au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

Pentru mai multe elemente de stocuri aferente dezvoltărilor finalizate (One Verdi Park și One Mircea Eliade), Societatea a înregistrat o depreciere la 31 decembrie 2024 de 1.1 milioane RON.

Un sumar al mișcărilor stocurilor este prezentat mai jos:

NOTA 9. STOCURI (continuare)

	2024	2023
La 1 ianuarie	1.002.664.774	662.994.340
Costuri de dezvoltare	705.076.958	878.003.162
Transfer la investiții imobiliare	(36.129.376)	(40.933.538)
Transfer de la investiții imobiliare	159.785.489	50.225.647
Transfer la imobilizări corporale	(5.180.296)	-
Achiziții	-	255.116.142
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(784.795.232)	(802.740.979)
La 31 decembrie	1.041.422.317	1.002.664.774

Sumele recunoscute la costul vânzărilor aferente anului sunt următoarele:

	2024	2023
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(116.006.231)	(278.612.136)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(668.789.001)	(524.128.843)
Total	(784.795.232)	(802.740.979)

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	75.858.463	40.786.464
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	103.538.965	89.083.408
Total	179.397.428	129.869.872

La categoria „Avansuri acordate furnizorilor” sunt incluse în principal avansurile plătite de Grup pentru lucrările furnizate de furnizori pentru proiectele de dezvoltare aflate în construcție la 31 decembrie 2024. Grupul a plătit avansuri furnizorilor în principal pentru proiectele de dezvoltare One Lake Club (30.6 milioane RON), One Lake District (28.7 milioane RON), One High District (13.5 milioane RON), One Peninsula (13 milioane RON). De asemenea, Grupul a plătit avansuri pentru achiziții de terenuri (40.3 milioane RON) și pentru comisioane de intermediere de vânzări (10 milioane RON).

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale - clienți	194.444.393	165.844.817
Provizioane pentru clienți	(11.069.869)	(10.128.508)
Clienți – facturi de întocmit	8.603.379	595.328
Active contractuale	563.913.625	333.155.109
Total creanțe comerciale	755.891.528	489.466.746
TVA de recuperat	41.552.733	42.357.171
Debitori diverși	15.113.479	3.681.956
Împrumuturi acordate entităților afiliate	681.315	681.383
Împrumuturi acordate altor entități	266.506	225.000
Dividende interimare plătite în avans	40.531.624	43.003.322
Creanțe cu impozitul pe venit	3.508.695	1.737.894
Creanțe de încasat	775.670	384.533
Alte creanțe	1.438.757	971.557
Provizioane pentru alte creanțe	(209.029)	(209.029)
Total alte creanțe	103.659.750	92.833.787
Total	859.551.278	582.300.533

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

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

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

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2024	31 decembrie 20203
One Modrogan SRL	One Modrogan	12.522.545	6.768.980
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	9.149.806	23.586.344
One Peninsula SRL	One Peninsula	82.629.646	60.325.390
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	-	1.272.682
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	41.105.850	62.140.095
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	1.065.431	8.126.925
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	74.394	211.643
One Herastrau Vista SRL	One Herastrau Vista	6.763.551	-
One Lake Club SRL	One Lake Club	37.267.724	8.640.252
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	69.380.592	149.487.730
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	8.820.977	12.595.068
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	29.361.506	-
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	40.228.766	-
One North Lofts SRL	One North Lofts	33.911.264	-
One Lake District SRL	One Lake District	62.400.439	-
One High District SRL	One High District	129.231.134	-
Total		563.913.625	333.155.109

La 31 decembrie 2024, active contractuale cu o valoare contabilă de 194 milioane RON au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare, precum și TVA recuperabilă după perioada verificată.

În data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, s-a aprobat alocarea dividendelor interimare din profitul Societății aferent primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 RON (sumă brută), din profitul net distribuibil în valoare de 64.960.806 RON aferent primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc în data de 25 aprilie 2024.

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

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

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

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

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	186.782.393	6.180.315	1.481.685	563.913.625	758.358.018
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(842.168)	(3.699.445)	(1.481.685)	(5.046.571)	(11.069.869)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 31 decembrie 2023 a fost stabilit după cum urmează:

31 decembrie 2024					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	55.509.748	60.383.453	48.438.377	22.450.815	186.782.393
Provizion pentru creanțe incerte	-	150.960	242.192	449.016	842.168

31 decembrie 2023					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	46.664.794	52.865.564	32.029.758	27.772.590	159.332.706
Provizion pentru creanțe incerte	-	132.164	160.148	555.452	847.764

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 11.069.869 RON (31 decembrie 2023: 10.128.508 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Alte active imobilizate	30.449.504	26.955.436
Total	30.449.504	26.955.436

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 27.3 mil. RON (31 decembrie 2023: 25.3 mil. RON) și dobânda aferentă de 3.2 milioane RON (31 decembrie 2023: 1.6 milioane RON).

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Depozite bancare – EUR	60.885.605	161.181.574
Depozite bancare – RON	199.832.961	116.588.090
Conturi la bănci – EUR	86.672.365	59.150.838
Conturi la bănci – USD	8.644	7.241
Conturi la bănci - RON	84.413.032	83.763.795
Alte elemente monetare	17.180	47.557
Total	431.829.787	420.739.095

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2024	Scadență	31 decembrie 2023	Scadență
Depozite bancare Euro	60.885.605	2025	161.181.574	2024
Depozite bancare Ron	199.832.961	2025	116.588.090	2024
Total	260.718.566		277.769.664	

Societatea a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 0.5 mil. RON (31 decembrie 2022: 1.2 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

Numerarul și echivalentele de numerar au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Grupul deține numerar restricționat în valoare de 5.1 milioane EUR în conturi bancare în EUR (31 December 2023: 10.7 milioane EUR) și 3.5 milioane RON într-un cont bancar în RON EUR (31 December 2023: 3.5 milioane RON). De asemenea, Grupul a restricționat numerar ca gaj pentru împrumuturile bancare în legătură cu numerarul primit de la clienți aferente creanțelor din activitatea de închiriere în valoare de 25.24 milioane RON și 15 Keur (31 decembrie 2023: 12.6 milioane RON). Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit.

Celelalte filiale care nu sunt în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2024.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2024 și 2023 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 2024 și 31 decembrie 2023 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 2024	31 decembrie 2023
Datorii privind impozitul curent	(10.460.538)	(5.247.540)
Datorii privind impozitul amânat	(359.215.081)	(321.771.977)
Total creanțe /(datorii)	(369.675.619)	(327.019.517)

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	20.680.816	33.158.975
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	37.443.104	48.943.940
Total cheltuieli / (venituri)	58.123.920	82.102.915

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Rezultat brut	430.749.472	531.721.445
la o rată de 16%	68.919.916	85.075.431
Efectul elementelor nedeductibile	1.946.527	7.261.179
Efectul pierderilor fiscale	2.583.097	2.072.777
Rezerva legală	(1.165.712)	(1.321.708)
Alte efecte fiscale	(9.534.268)	(6.695.071)
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(4.625.640)	(4.289.693)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	58.123.920	82.102.915

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	2024	2023
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(116.860.734)	(103.026.086)	13.834.648	9.628.104
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(214.128.610)	(194.037.963)	20.090.647	36.625.547
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.289.993	4.879.853	1.589.860	2.504.297
Stocuri	(15.414.765)	(19.535.793)	(4.121.028)	(2.739.418)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.953.611)	(838.653)	1.114.958	-
Pierderi fiscale	17.125.043	19.708.139	2.583.096	2.072.777
Sponsorizări	3.991.287	4.662.732	671.445	386.877
Contracte de leasing	129.758	79.256	(50.502)	(50.501)
Imobilizări corporale	(372.052)	(407.168)	(35.116)	516.257
Plăți în avans	(1.635.475)	129.621	1.765.096	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			37.443.104	48.943.940
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(359.215.081)	(321.771.977)		

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2024 capitalul social al Grupului este de 1.105.831.012,8 RON (31 decembrie 2023: 759.530.863 RON) divizat în 5.529.155.064 de acțiuni (31 decembrie 2023: 3.797.654.315 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2023: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Nume acționar	31 decembrie 2024			31 decembrie 2023		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Alți acționari	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%
Total	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%	3.797.654.315	759.530.863	100,00%

Prima de acțiuni	2024	2023
Sold la 1 ianuarie	91.530.821	27.981.399
Prima care rezultă la emisiunea de acțiuni	23.302.552	63.549.422
Sold la 31 decembrie	114.833.373	91.530.821

Acțiuni proprii	2024	2023
Sold la 1 ianuarie	(3.468.115)	1.029
Achiziționat în timpul anului	(10.858.214)	(3.469.144)
Sold la 31 decembrie	(14.326.329)	(3.468.115)

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

În 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 RON (suma dividendului brut), corespunzătoare exercițiului financiar 2022, astfel: (i) suma de 36.102.481,22 RON (suma dividendului brut) a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 63 din 28 septembrie 2022, respectiv (ii) suma de 37.028.134,42 lei (suma dividendului brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei care a fost distribuit conform prezentei hotărâri. 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 Extraordinară 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.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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 au fost supuse aprobării de către acționari la adunarea generală anuală care a avut loc în 25 aprilie 2024.

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri. Potrivit Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 71/28.05.2024, s-a aprobat suplimentarea valorii totale brute a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023, valoarea totală brută a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023 devenind 76.1 milioane RON, distribuită astfel: (i) suma de 37.9 milioane RON a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) rămâne a fi distribuită suma de 38.2 milioane RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei.

Prin hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din data de 19 aprilie 2024, s-a aprobat majorarea capitalului social de la valoarea nominală de 759.530.863 la valoarea nominală de 765.771.503,4, prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON. Majorarea capitalului social are ca scop implementarea prevederilor programului de alocare a acțiunilor deja aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 19 aprilie 2021 pct. 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare („SOP”). Noile acțiuni vor fi utilizate pentru conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii SOP în valoare totală de 29.5 milioane RON.

O operațiune de majorare a capitalului social (până la 350 milioane RON) a fost aprobată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 72 din 28.05.2024 și tranzacționarea drepturilor de preferință a fost decisă prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 59 din 30.07.2024. Acțiunile nou emise sunt oferite spre subscriere în prima etapă a majorării capitalului social prin exercitarea drepturilor de preferință de către acționarii care dețineau acțiuni ONE la data de 06.08.2024 și nu și-au înstrăinat drepturile de preferință în perioada de tranzacționare sau cei care au dobândit drepturile de preferință în perioada în care respectivele drepturi sunt tranzacționate. A fost emisă aprobarea de către FSA și publicarea Prospectului UE pentru majorarea capitalului social cu aporturi în numerar. Prospectul a fost aprobat de Autoritatea Română de Supraveghere Financiară („ASF”) la data de 07.08.2024, conform Deciziei 816/07.08.2024.

Prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr 62 din 25 Septembrie 2024, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr 72 din 28 mai 2024, Consiliul de Administrație a constatat și validat rezultatele majorării de capital social prin plasament privat. A fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de 340.059.509,4 RON (valoare nominală), prin emiterea a 1.700.297.547 acțiuni noi având o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune, suma a fost încasată integral până la 31 Decembrie 2024.

Procedurile legale pentru majorarea capitalului social au fost finalizate în T4 2024, prin urmare Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în capitalul propriu după emiterea certificatului de înregistrare pentru instrumente financiare (CIIF) de către Autoritatea Română de Supraveghere Financiară și înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central.

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGO din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („Hotărârea AGEA”) a aprobat următoarele:

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune));
- (ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocării AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Consolidarea valorii nominale a acțiunilor de la 0,2 RON/acțiune la o valoare nominală de 10 RON/acțiune a fost înregistrată la Depozitarul Central la data de 05 februarie 2025. Vă rugăm să consultați și Nota 34.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 32.999.007 RON la 31 decembrie 2024 (2023: 25.713.307 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

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

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă 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 de capital - plăți pe bază de acțiuni

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

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.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 6 mil. RON în 2024, 25.1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

La 31 Decembrie 2023, 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.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La 31 Decembrie 2023, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are 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 aferentă planului 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.

În primul semestru din 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON/acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare aferentă perioadei de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. d) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din 19 aprilie 2024 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018.

Valoarea în sold a planului de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 9.55 mil. RON aferent planului de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitat până la 31 decembrie 2024.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	95.437.126	117.166.526
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	910.043.924	793.491.471
<i>Împrumuturi negarantate</i>	EUR		
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	19.901.448	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	4.979.227	82.609.273
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	49.165	38.651
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	-	35.394
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	17.080.551	34.327.685
Total		1.047.491.441	1.027.669.000
<i>din care:</i>			
Termen lung		932.103.702	910.428.429
Termen scurt		115.387.739	117.240.571

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 26.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2,2% la 3%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2024 și 2023.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele de dezvoltare imobiliară (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. A se vedea notele 8, 9, 11 și 12 pentru sumele gajate.

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR, din care filiala a tras suma de 43.6 mil. EUR. La 18 iunie 2024, Societatea, prin filiala sa One United Tower SRL a semnat un contract de credit cu Banca Transilvania SA în valoare maximă de 47.000.000 EUR. Această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea integrală a împrumutului existent contractat de One United Towers SRL pe 19 ianuarie 2021 de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru dezvoltarea clădirii durabile de birouri One Tower. În plus, această nouă finanțare a vizat și rambursarea parțială a împrumuturilor acționarilor existente contractate de One United Tower SRL de la acționarii săi și alte costuri asociate.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilară asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower SRL, respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenului și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: rata istorică de acoperire a serviciului datoriei, rata previzionată a acoperirii serviciului datoriei, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 230.04 mil. RON (31 decembrie 2023: 191.4 mil RON) din care 8.2 mil. RON cu scadență pe termen scurt și dobânda aferentă în sold de 486 KEUR.

La 23 ianuarie 2018, filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA) a semnat contractul de împrumut cu CEC Bank pentru o sumă de 12 milioane EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, creditul are atașat o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 0 mil. RON (31 decembrie 2023: 31.4 mil. RON), împrumutul fiind integral rambursat. Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

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. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.

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

Grupul, prin filiala sa, a semnat la data de 04 iulie 2024 un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office SRL ("OCO1") și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL („OCO2”). Valoarea cu care a fost majorată facilitatea de credit este de 20 milioane EUR, împărțită între OCO1 (7.1 milioane EUR) și OCO2 (12.9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română SA și BRD Groupe Societe Generale SA și are ca scop rambursarea creditelor acționarilor precum și acoperirea altor costuri aferente tranzacției de majorare a facilității de credit. Data scadenței împrumutului rămâne neschimbată. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ și durata medie ponderată a contractului de leasing neexpirat.

La 31 decembrie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 200.95 mil. RON (31 decembrie 2023: 184.22 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 9.3 mil. RON.

La 31 decembrie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office faza 2 SRL este de 197.31 mil. RON (31 decembrie 2023: 139.84 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 9.1 mil. RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 0 RON (31 decembrie 2023: 59.69 mil. RON). Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON). La 31 decembrie 2024, împrumutul a fost integral rambursat. Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de peste 10 apartamente și 41 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de 7 apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul creditelor la 31 decembrie 2024 este de 53.6 mil. RON (31 decembrie 2023: 37.27 mil. RON), din care pe termen scurt 21.1 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 79.4 mil. RON (31 decembrie 2023: 84.57 mil. RON), din care scadent pe termen scurt 5.3 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 173,502 RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiujune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Filialele One Cotroceni Park Office SRL, One Cotroceni Park Office Faza2 SRL și One Cotroceni Park SRL au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pentru o perioadă nedeterminată de timp, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului grupului primit de la Element Invest Partners, inclusiv dobânda aferentă este de 11.1 mil. RON (31 decembrie 2023: 34.36 mil. RON). De asemenea, în T1 2024, filiala One Technology District SRL a contractat sub formă de împrumut suma de 6.47 mil. RON de la Element Dmmd Birouri SRL. Împrumutul primit de One Technology District SRL a fost convertit în capital social în T3 2024.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL), a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii și a terenului deținut de societate pe str. Georges Clemenceau nr. 8-10 și asupra clădirii și a terenului deținut de One Downtown (fosta One Proiect 10 SRL) pe str. Academiei nr. 21, precum și asupra conturilor bancare, dar și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. În T4 2024, împrumutul a fost integral rambursat, prin urmare soldul creditului la 31 decembrie 2024 este 0 (31 decembrie 2023: 33.67 mil. RON). Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Data scadenței pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 16.1 milioane RON (31 decembrie 2023: 20.8 mil. RON), din care pe termen scurt 4.9 mil. RON. și dobânda aferentă în sold de 39,896 RON.

În data de 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un împrumut bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 mil. EUR pe o perioadă de 42 luni. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului 239866 și a construcției, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare din promisiunile de vânzare, asupra a 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. La 31 decembrie 2024, împrumutul a fost integral rambursat prin urmare soldul creditului la 31 decembrie 2024 este 0 (31 decembrie 2023: 78.2 mil. RON). Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL 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 împrumut bancar prevede gajuri asupra a 3 apartamente, 9 locuri de parcare și asupra a unui apartament în dezvoltarea rezidențială One Mircea Eliade, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 13.78 mil. RON (31 decembrie 2023 este 24.37 mil. RON), scadent integral pe termen scurt.

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca Patria pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 7 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contractul de împrumut cu Banca Garanti pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 7 unități rezidențiale și un spațiu comercial, asupra creanțelor viitoare, conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumuturilor la 31 decembrie 2024 este de 21.97 mil. RON (31 decembrie 2023: 24.9 mil. RON) din care scadent pe termen scurt 11.96 mil. RON și dobânda aferentă în sold este de 69.785 RON.

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35.1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30.5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4.6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra creanțelor, conturilor bancare, activelor mobiliare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Indicatorii financiar atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 2026. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 57.1 mil. RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca First pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 3 apartamente construite de Neo Floreasca Lake SRL, 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floreasca Towers SRL către First Bank SA și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru „One Floreasca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget”. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 39.7 mil. RON și este scadent integral pe termen lung și dobânda aferentă în sold este de 108.761 RON.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 34.13 mil RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzărilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat și a conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 31 decembrie 2024.

În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a 18 apartamente, 12 spații comerciale și 94 locuri de parcare, precum și a creanțelor și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditelor la 31 decembrie 2024 este de 32.3 mil. RON, din care scadent pe termen scurt 10.9 mil. RON.

La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei One Technology District SRL, a contractat o facilitate de credit la termen în valoare maximă de 37.500.000 EUR de la Erste Group Bank AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA include o garanție corporativă prin care Societatea-mamă acționează ca garant și acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pentru perioada până la scadența împrumutului bancar aferent. În ceea ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala One Technology District SRL, pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, raportul credit/cost și perioada medie ponderată de leasing care nu a expirat, aplicabile după 2026. Nicio sumă nu a fost retrasă din linia de credit până la 31 decembrie 2024.

La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului, clădirilor, creanțelor, conturilor bancare și activelor mobiliare. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din costurile totale de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție: hard, soft și de finanțare) ale proiectului One M Hotel, care depășește bugetul estimat de dezvoltare, dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în subsidiara One M Hotel SRL, pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON. Suma de 5.67 milioane EUR a fost retrasă din linia de credit până la 31 decembrie 2024. Indicatorii financiari atașați contractului de credit sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului și raportul credit/cost, aplicabili după 2026. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 28.2 milioane RON și este integral scadent pe termen lung.

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

NOTA 16. CHELTUIELI ÎN AVANS

	2024	2023
Cheltuieli în avans legate de comisioanele de finanțare	12.392.202	11.316.145
Taxe locale	3.045	-
Asigurări	313.698	437.761
Cheltuieli în avans legate de achiziția de participații	17.411.324	-
Costurile proiectului	17.675.186	1.462.257
Alte cheltuieli în avans	2.341.252	1.434.769
Total valoare	50.136.707	14.650.932

În categoria „Cheltuieli în avans legate de comisioane de finanțare” sunt incluse costurile suportate pentru obținerea finanțării bancare. Aceste costuri sunt recunoscute liniar pe durata contractului de finanțare bancară.

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul deține participații într-un număr de entități asociate nesemnificative luate separat, care sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	2.927.549	2.419.580
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	20%	20%	595.726	424.020
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
Skia Financial Services SRL	România	Servicii	40%	0%	122.720	-
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					9.469.740	8.666.072
					2024	2023
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					803.268	5.296.195
Total rezultat global					803.268	5.296.195

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	89.772.888	89.772.888	-	135.127.264	135.127.264	-
Furnizori facturi nesosite	27.249.849	27.249.849	-	32.149.849	32.149.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	86.486.514	86.486.514	-	61.064.176	61.064.176	-
Dividende	124.323	124.323	-	41.602.115	41.602.115	-
Alte impozite și taxe	759.203	759.203	-	2.490.901	2.490.901	-
Creditori diverși	20.080.483	20.080.483	-	35.250.629	35.250.629	-
Provizioane	691.071	-	691.071	775.016	-	775.016
Beneficiile angajaților	2.546.983	2.546.983	-	2.179.487	2.179.487	-
Datorii cu achiziția de participații	47.494.370	47.494.370	-	44.513.870	44.513.870	-
Alți creditori	546.859	-	546.859	1.169.918	-	1.169.918
Total datorii comerciale și alte datorii	275.752.543	274.514.613	1.237.930	356.323.225	354.378.291	1.944.934

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

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

Rândul *Datorii cu achiziția de participații* include plățile în avans primite pentru antecontractele semnate pentru vânzarea de părți sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL) și One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). A se vedea Nota 29 pentru mai multe detalii.

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII (continuare)

În urma hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 69 din 25.04.2024 și nr. 71 din 28.05.2024, Societatea a plătit ultima tranșă de dividende aferentă exercițiului financiar 2023 (38.2 milioane RON – dividend brut) prin intermediul Depozitarului Central S.A., începând cu data de 15.07.2024, către acționarii Societății înregistrați în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare 28.06.2024.

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

NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitenta-vânzătoare și partea promitenta-cumpărătoare, partea promitenta-vânzătoare se obligă să nu vândă, să nu greveze cu orice fel de sarcini, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe persoane. Avansurile încasate de la clienți scad în timp odată cu creșterea procentului de finalizare a proiectelor rezidențiale.

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31-Dec-24	31-Dec-23
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Rezidențial	-	10.784.731
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	-	79.393
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	7.806.887	-
One North Lofts SRL (former One North Gate SA)	One North Lofts	Investiții imobiliare	-	20.463.797
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	36.334.125	65.784.889
One Plaza Athenée SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenée	Rezidențial	21.188.521	29.745.409
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	29.167.714	36.300.581
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	10.091.524	5.088.155
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	14.682.854	6.726.810
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	-	21.346.165
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	31.308.736
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	19.722.460	22.186.760
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	153.404.904	139.791.793
X Arhitecture Engineering SRL	X Arhitecture	Servicii de arhitectură	107.538	-
One Proiect 18 SRL	One Proiect 18	Investiții imobiliare	54.746.895	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			353.686.540	389.608.219

Descriere	2024	2023
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	269.124.661	341.868.507
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	84.561.879	47.739.712
Total	353.686.540	389.608.219

În 2023, Societatea, prin filiala sa, One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA), a semnat un contract de vânzare de active pentru o clădire de birouri deținută de filială pentru o tranzacție în valoare de 6 mil. EUR. Până la 31 decembrie 2023 s-a încasat un avans de 7 milioane RON în legătură cu acest acord, în timp ce în 2024 s-a încasat suma finală (22.8 mil. RON). În urma acestei tranzacții, One North Lofts SRL a păstrat în proprietate a doua clădire în cadrul proiectului, care va fi transformată în clădire rezidențială numită One North Lofts. În T4 2024, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru dezvoltare. Grupul a reclassificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15. A se vedea Nota 8 și Nota 20 pentru mai multe detalii.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	2024	2023
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	(1.384.587)	16.820.251
Vânzări – One Mamaia Nord	(1.378.303)	(237.968)
Vânzări – One Verdi Park	55.341.547	49.209.423
Vânzări - One Herăstrău Towers	835.331	29.255.471
Vânzări - One Cotroceni Park	114.452.212	285.121.407
Vânzări - Neo Floreasca Lake	19.233.675	10.136.353
Vânzări - One Timpuri Noi	17.618.775	19.199.295
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	27.231.429	74.471.459
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	64.276.508	35.377.346
Venituri contractuale – One Modrogan	(7.837.588)	963.533
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	58.632.941	14.002.434
Venituri contractuale - One High District	215.005.762	175.608.284
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	115.889.850	68.648.670
Venituri contractuale - One Lake District	221.335.130	113.000.708
Venituri contractuale – One Cotroceni Towers	3.080.777	26.781.758
Venituri contractuale – One Plaza Athenee	8.556.888	89.176.791
Venituri contractuale – One North Lofts	61.698.937	-
Venituri contractuale - One Lake Club	169.319.813	122.858.753
Total venituri din contractele cu clienții	1.141.909.097	1.130.393.968

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2024	2023
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	(7.147.208)	1.864.757
Cost de vânzare – One Mamaia Nord	(752.411)	66.721
Cost de vânzare - One Verdi Park	16.387.916	35.031.596
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	(1.801.477)	9.569.239
Cost de vânzare - One Cotroceni Park	95.210.581	211.786.361
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	7.496.204	8.011.716
Cost de vânzare - One Timpuri Noi	6.612.626	12.281.746
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	36.824.804	35.248.065
Cost contractual - One Herăstrău Vista	43.190.403	22.899.639
Cost contractual – One Modrogan	(3.552.407)	2.508.641
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	38.795.397	12.097.811
Cost contractual - One High District	152.197.373	150.338.300
Cost contractual - One Floreasca Towers	65.987.750	46.610.405
Cost contractual - One Lake District	163.407.433	93.823.153
Cost contractual – One Cotroceni Towers	3.631.049	26.784.444
Cost contractual – One Plaza Athenee	8.173.237	57.628.796
Cost contractual – One North Lofts	56.647.380	-
Cost contractual - One Lake Club	103.486.582	76.189.589
Total costuri cu vânzarea	784.795.232	802.740.979

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

La 31 decembrie 2024, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 1.201.309.711 RON (2023: 1.301.925.291 RON), din care se estimează că aproximativ 60% va fi recunoscută drept venit în 2025.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

Grupul prin filiala sa, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în Voluntari, județul Ilfov. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15.

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare. A se vedea Nota 30 pentru detalii suplimentare.

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

	2024	2023
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentei de leasing)	142.240.571	116.171.421
Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	(26.032.355)	(18.097.638)
Venituri din chirii	116.208.216	98.073.783

Mai jos sunt prezentate detalii privind chiria anuală netă:

La 31 decembrie 2024	Venit din chirii	% din venitul din chirii	Venituri din servicii pentru chiriași	Total	% din total
Birouri	83.918.679	72,21%	28.151.965	112.070.644	74,00%
Comercial	29.435.111	25,33%	6.418.651	35.853.762	23,67%
Altele	2.854.426	2,46%	668.654	3.523.080	2,33%
Total	116.208.216	100,00%	35.239.270	151.447.486	100,00%

La 31 decembrie 2023	Venit din chirii	% din venitul din chirii	Venituri din servicii pentru chiriași	Total	% din total
Birouri	64.410.217	66%	23.534.206	87.944.423	68,52%
Comercial	30.238.954	31%	6.573.554	36.812.508	28,68%
Altele	3.424.612	3%	173.108	3.597.720	2,8%
Total	98.073.783	100%	30.280.868	128.354.651	100,00%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 96% în veniturile totale din închirierea birourilor la 31 decembrie 2024. Activitatea de închiriere a crescut deoarece clădirea de birouri One Cotroceni Park Office Faza 2 a început să genereze venituri pe măsură ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

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

31 decembrie 2024	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	Venituri din chirii
Birouri	109.951.034	(26.032.355)	83.918.679
Comercial	29.435.111	-	29.435.111
Altele	2.854.426	-	2.854.426
Total	142.240.571	(26.032.355)	116.208.216

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE (continuare)

31 decembrie 2023	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing	Venituri din chirii
Birouri	82.507.855	(18.097.638)	64.410.217
Comercial	30.238.954	-	30.238.954
Altele	3.424.612	-	3.424.612
Total	116.171.421	(18.097.638)	98.073.783

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

	2024	2023
Valoarea brută a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	215.666.933	175.919.235
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(66.434.849)	(29.250.066)
Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	149.232.084	146.669.169

Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023.

Contractele de leasing operațional, în care Grupul este locator, se referă la investiții imobiliare deținute de Grup cu perioade de leasing cuprinse între 3 și 15 ani, cu opțiune de prelungire. Locatarul nu are opțiunea de a cumpăra proprietatea la expirarea perioadei de închiriere.

Grupul, prin filiala sa, a obținut autorizația de construire pentru One Technology District, un centru de birouri durabil la cheie la scară largă (amprentă de carbon zero) dezvoltat pentru Infineon Technologies. Lucrările de construcție au început imediat, iar livrarea va avea loc în 2026. One Technology District va deservi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu 2026. Valoarea totală a contractului se ridică la 57 de milioane de euro (fără TVA).

Grupul, prin filiala sa, a obținut autorizația de construire pentru hotelul Mondrian București, primul hotel din portofoliul Companiei.

NOTA 22. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	2024	2023
Comisioane de intermediere vânzări	13.658.244	10.909.683
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	4.577.216	4.067.347
Total	18.235.460	14.977.030

Comisiunile intermediere vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente.

NOTA 23. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație la 2024 și 2023 se detaliază astfel:

Descriere	2024	2023
Comisioane bancare și asimilate	555.115	233.550
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	14.886.790	13.025.548
Protocol, reclamă și publicitate	21.747.864	14.398.055
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	2.535.015	2.149.774
Servicii administrare	1.901.914	1.653.206
Alte servicii administrative	8.046.378	6.885.352
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	4.245.772	3.641.904
Salarii și contribuții asimilate	13.742.134	11.703.064
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	6.023.118	25.124.118
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	482.229	482.229
Total	74.166.329	79.296.800

Numărul mediu de angajați la 31 decembrie 2024 este de 126 (31 decembrie 2023: 115 de angajați).

Onorariile aprobate de Comitetul de Audit pentru serviciile furnizate de Deloitte Audit SRL aferente anului 2024 pentru Societate și filialele Grupului sunt în sumă de 261.7 mii EUR (din care audit statutar și alte onorarii de audit în sumă de 177.3 și alte servicii care nu sunt de audit în sumă de 84.4 mii EUR).

NOTA 24. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2024 și 2023 se detaliază astfel:

Descriere	2024	2023
Donații și sponsorizări	7.432.505	9.294.231
Datorii incerte scoase din evidență	118.637	392.315
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	5.616.780	(1.281.899)
Penalități contractuale	1.295.588	3.860.487
Alte cheltuieli de exploatare	3.825.846	2.400.811
Total	18.289.356	14.665.945

NOTA 25. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2024 și 2023 se detaliază astfel:

Descriere	2024	2023
Venituri din dobânzi	17.882.642	22.500.588
Venituri din diferențe de curs valutar	-	-
Alte venituri financiare	100.000	4.339.995
Total venituri financiare	17.982.642	26.840.583
Cheltuieli cu dobânzile	(60.612.500)	(56.907.656)
Alte cheltuieli financiare	(8.499.391)	(2.723.705)
Pierdere cu diferențele de curs valutar	(610.978)	(5.201.438)
Total cheltuieli financiare	(69.722.869)	(64.832.799)
Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)	(51.740.227)	(37.992.216)

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, entitățile afiliate ale Grupului cu care a încheiat tranzacții sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investiții Imobiliare SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties SA	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Skia Financial Services SRL	Romania	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
OA Liviu Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Energy Distribution Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată, până în decembrie 2024
Conarg SA	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Binbox Global Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Valentin-Cosmin Samoilă	Romania	Membru cheie din conducere, până în aprilie 2024
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	Romania	Membru cheie din conducere
	Republica	
Magdalena Souckova	Cehă	Membru cheie din conducere, până în aprilie 2024
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, din aprilie 2024

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Beneficii pe termen scurt angajați	874.174	2.273.902
Plăți pe bază de acțiuni	29.543.192	81.449.718

La 31 Decembrie 2024, plățile pe bază de acțiuni reprezintă echivalentul a 31.203.202 acțiuni ordinare ale Societății acordate cu titlu gratuit în baza planului de beneficii.

La 31 Decembrie 2023, plățile pe bază de acțiuni reprezintă echivalentul a 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.

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

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul a încheiat angajamente contractuale cu entitățile afiliate pentru vânzarea de proprietăți, dezvoltarea de investiții imobiliare și proprietăți rezidențiale pentru care entitățile afiliate realizează lucrări de construcție cum ar fi: proiectare, structură, organizare de șantier, instalații, anvelopare, lucrări de finisare și alte servicii precum: administrarea proprietății, comisioane de intermediere.

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

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2024 și 2023, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătred)/de la)	
		31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	2.482
	Asociați	19.851.824	4.442.733
	Alte entități afiliate	22.819.015	19.309.734
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	19.365.034	12.621.057
	Alte entități afiliate	24.276.943	21.117.942
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.305
	Asociați	21.736.765	21.961.612
	Alte entități afiliate	2.810.982	12.828.459
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	5.977.884	1.988.914
	Alte entități afiliate	64.668.673	22.439.070
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	41.116.534	18.724.925
	Entități asociate	21.015.800	57.345.740

Natura tranzacției	Categorii de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2024	2023
Vânzări de bunuri și servicii	Asociați	(35.031.633)	32.283.671
	Alte entități afiliate	95.236.928	20.866.186
Venituri din dividende	Asociați	100.000	4.048.000
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Asociați	93.453.946	72.523.670
	Alte entități afiliate	15.793.678	37.163.084

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2024	316.760	17.080.551
	2023	-	34.363.079
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2024	316.760	17.080.551
	2023	-	34.363.079

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților asociate	2024	-	681.315
	2023	32.548	681.383
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2024	-	681.315
	2023	32.548	681.383

NOTA 27. INTERESE MINORITARE

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

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		One United Tower	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Active circulante	53.122.561	48.657.394	18.422.154	31.708.647	22.316.960	34.524.244
Datorii pe termen scurt	26.217.327	28.423.072	15.759.522	23.617.345	24.506.270	26.798.666
Active circulante nete	26.905.234	20.234.322	2.662.632	8.091.302	(2.189.310)	7.725.578
Active imobilizate	604.529.376	599.017.054	447.686.241	416.209.212	459.420.089	457.700.752
Datorii pe termen lung	248.488.475	253.668.845	261.900.445	244.521.760	264.845.800	276.381.410
Active imobilizate nete	356.040.901	345.348.209	185.785.796	171.687.452	194.574.289	181.319.342
Active nete	382.946.135	365.582.530	188.448.428	179.778.755	192.384.979	189.044.920
% NCI la sfârșitul anului	32,44%	32,75%	32,44%	32,75%	28,54%	28,54%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	258.718.409	245.854.251	127.315.758	120.901.213	137.478.306	135.091.500
Interese care nu controlează	124.227.726	119.728.278	61.132.670	58.877.542	54.906.673	53.953.420

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Bilanț prescurtat	One Technology District		Bucur Obor	
	2024	2023	2024	2023
Active circulante	5.032.780	1.419.997	66.653.762	58.754.062
Datorii pe termen scurt	756.345	79.564	7.842.458	7.573.752
Active circulante nete	4.276.435	1.340.433	58.811.304	51.180.310
Active imobilizate	81.241.863	161.001	346.941.682	315.274.947
Datorii pe termen lung	21.149.391	2.247.508	39.208.504	35.422.061
Active imobilizate nete	60.092.472	(2.086.507)	307.733.178	279.852.886
Active nete	64.368.907	(746.074)	366.544.482	331.033.196
% NCI la sfârșitul anului	42,6%	0,00%	45,5649%	45,56%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	36.947.753	(746.074)	199.528.855	180.214.472
Interese care nu controlează	27.421.154	-	167.015.627	150.818.724

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		One United Towers	
Situația prescurtată a rezultatului global	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Venituri	42.719.817	39.047.743	23.088.708	3.174.192	34.250.003	32.300.021
Profit aferent perioadei	17.363.605	19.751.233	8.669.673	(4.175.818)	3.340.059	27.922.837
Total rezultat global	17.363.605	19.751.233	8.669.673	(4.175.818)	3.340.059	27.922.837
% interese minoritare la sfârșitul anului	32,44%	32,75%	32,44%	32,75%	28,54%	28,54%
Profit alocat intereselor minoritare	5.632.753	6.468.529	2.812.442	(1,367,580)	953.253	7.969.178
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Numerar net din activități de exploatare	11.045.212	13.360.039	(11.659.775)	(13.110.962)	3.897.574	7.210.399
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	4.372.621	(10.291.298)	(16.177.411)	(53.521.671)	3.980.011	1.859.037
Numerar net din activități de finanțare	(10.856.883)	(1.011.321)	15.069.361	81.700.720	(18.709.971)	(8.044.452)
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	4.560.950	2.057.420	(12.767.825)	15.068.087	(10.832.386)	1.024.984

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Technology District		Bucur Obor	
	2024	2023	2024	2023
Situația prescurtată a rezultatului global				
Venituri	-	-	35.853.762	35.983.037
Profit aferent perioadei	32.443.967	(788.945)	35.511.286	27.757.649
Total rezultat global	32.443.967	(788.945)	35.511.286	27.757.649
% interese minoritare	42,60%	0,00%	45,5649%	45,56%
Profit alocat intereselor minoritare	13.821.130	-	16.180.682	12.646.385
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	2024	2023	2024	2023
Numerar net din activități de exploatare	(6.593.554)	32.356	23.951.090	21.480.140
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(38.647.855)	-	(16.158.470)	(1.244.503)
Numerar net din activități de finanțare	45.242.992	-	-	-
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	1.583	32.356	7.792.620	20.235.637

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În 2024 și 2023, Grupul a efectuat mai multe tranzacții cu interesele minoritare. Efectul principalelor tranzacții asupra capitalului propriu atribuibil proprietarilor societății-mamă este rezumat după cum urmează:

31 December 2024	One Gallery Floreasca	One Long Term Value	Bucur Obor	One Baneasa Air Park	One Technology District	One Proiect 24	One North Lofts	Propcare	One Proiect 11	Neo Floreasca Lake	One Verdi Park	One Cotroceni Park	One Cotroceni Park Office	One Cotroceni Park Office faza 2	Total
	30% achiziționat de la interesele minoritare	2% achiziționat de la interesele minoritare	0,005% achiziționat de la interesele minoritare	30% vândut la interesele minoritare	Creștere în % minoritari de de la 0% la 42,6%	10% achiziționat de la interesele minoritare	12,35% achiziționat de la interesele minoritare					20% achiziționat de la interesele minoritare	0,31% achiziționat de la interesele minoritare	0,31% achiziționat de la interesele minoritare	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/ vândute	4.158.131	265.068	18.084	(68.978)		(81.135)	11.682.270					31.771.211	1.150.842	570.248	49.465.741
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(27.000)	(20)	(291.954)	13.500		(4.500)	(22.019.085)					(33.140.786)	(5.000)	(5.000)	(55.479.845)
Impact asupra rezultatului reportat	4.131.131	265.048	(273.870)	(55.478)		(85.635)	(10.336.815)					(1.369.575)	1.145.842	565.248	(6.014.104)
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)	36.000	-	-	-	29.042.414	-	-	9.000	100.916	750	22.500				29.211.580

Interesul care nu controlează în One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) a crescut de la 0% la 42,6% ca urmare a unei majorări de capital fără numerar a acestei filiale, prin care împrumuturile acționarilor au fost convertite în capitaluri proprii.

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

31 decembrie 2023	One North Gate	One United Tower	One Herăstrău Plaza	One Lake District	One Cotroceni Park Office Faza 4	One Cotroceni Park Office	One Cotroceni Park Office Faza 2	Total
	<i>17,53% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>1,22% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>2% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>2% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>20% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>10% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>10% achiziționat de la interesele minoritare</i>	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	6.661.709	1.973.543	4.135	1.960.647	5.144.766	35.269.047	17.827.852	68.841.699
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(9.112.073)	(2.758.672)	(900)	(900)	(18.000)	(35.301.200)	(17.899.200)	(65.090.945)
Impact asupra rezultatului reportat	(2.450.364)	(785.129)	3.235	1.959.747	5.126.766	(32.153)	(71.348)	3.750.754
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)	486.000							486.000

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

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

	1 ianuarie 2024	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprii	Reclasificare dintr-o categorie în alta	Alte mișcări	31 decembrie 2024
Împrumuturi bancare	910.657.997	634.116.421	57.054.137	8.772.600	(605.134.575)	14.470	-	-	-	1.005.481.050
Împrumuturi de la acționari	82.647.924	34.010.053	3.226.897	-	(59.935.585)	19.634	(29.040.660)	(6.026.495)	28.072	24.929.840
Împrumuturi de la entitățile afiliate	34.363.079	10.600	316.760	-	(23.579.566)	(3.870)	-	6.026.495	(52.947)	17.080.551
Datorii de leasing	2.921.539	-	14.666	1.565	(531.917)	11.789	-	-	-	2.417.642
Total datorii din activități de finanțare	1.030.590.539	668.137.074	60.612.460	8.774.165	(689.181.643)	42.023	(29.040.660)	-	(24.875)	1.049.909.083

	1 ianuarie 2023	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprii	Alte mișcări	31 decembrie 2023
Împrumuturi bancare	806.162.743	306.654.246	56.580.845	-	(263.935.023)	5.195.186	-	-	910.657.997
Împrumuturi de la acționari	3.576.410	82.555.500	312.145	-	(3.861.426)	62.790	-	2.505	82.647.924
Împrumuturi de la entitățile afiliate	20.465.473	17.134.632	-	-	(3.370.328)	133.302	-	-	34.363.079
Datorii de leasing	3.425.437	-	14.666	1.565	(531.917)	11.788	-	-	2.921.539
Total datorii din activități de finanțare	833.630.063	406.344.378	56.907.656	1.565	(271.698.694)	5.403.066	-	2.505	1.030.590.539

NOTA 29. ANGAJAMENTE

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

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2026, 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 2026, 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, prin filiala sa, One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) a semnat contractul cu Infineon Technologies, lider german în proiectarea și producția de semiconductori, cu scopul dezvoltării unei clădiri de birouri durabile, premium, pentru a acoperi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu anul 2026. Valoarea de pornire a contractului se ridică la 57 mil. EUR (fără TVA), indexată la inflația anuală a UE. Conform contractului, Societatea va dezvolta și va închiria în continuare o clădire, ONE Technology District, cu o suprafață totală de birouri închirială de 20.595 mp. Viitoarea clădire va fi situată în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7 și este estimată a fi finalizată în T2 2026. Filiala se obligă să finalizeze Lucrările Proprietarului în conformitate cu graficul convenit prin contract și în conformitate cu legislația și cu autorizația de construire relevantă până la sau înainte de data țintă.

Societatea prin filiala sa, One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL), a încheiat un antecontract de vânzare cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate în București, la un preț total de 17 mil. EUR. Tranzacția va fi implementată în mai multe etape și este supusă mai multor condiții suspensive, uzuale în tranzacții similare de o asemenea amploare. Prețul total se va achita în rate.

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 31 decembrie 2024 s-a plătit o sumă de 1.7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Noua amenajare va avea o suprafață totală construită estimată de până la 150.000 mp deasupra solului. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One City Club SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren pe str. Ramuri Tei nr. 3, în suprafață de 10.710 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 7 mil. EUR, din care s-au plătit 2.7 mil. EUR la 31 decembrie 2024. Din suma rămasă de 4.3 milioane EUR, suma de 1 milion EUR a fost plătită în ianuarie 2025, iar suma de 3.3 milioane EUR va fi achitată cel târziu la 15 iulie 2025. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numită One City Club. Noua amenajare va avea o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp.

NOTA 30. CONTINGENȚE

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

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

NOTA 30. CONTINGENȚE (continuare)

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

Lucrările la proiectul One Modrogan sunt suspendate conform unei hotărâri judecătorești pronunțate care are ca obiect anularea planului urbanistic (PUZ) și a autorizației de construire (AC). Mai multe litigii legate de acest eveniment sunt în derulare, dar încă nu s-a luat o decizie finală. Conducerea Grupului a evaluat problema împreună cu consilierul juridic și a concluzionat că proiectul va fi finalizat și, prin urmare, nu va fi necesară rambursarea sumelor primite de la clienți și că activele aferente proiectelor sunt recuperabile. Conducerea Grupului nu consideră probabilitatea unei ieșiri de beneficii economice și, prin urmare, nu sunt înregistrate provizioane în acest sens. Cu toate acestea, este identificată o datorie contingentă în legătură cu obligațiile față de clienți în cazul unei hotărâri definitive adverse în cazul litigiului.

La 31 decembrie 2024, Grupul a recunoscut vânzări în valoare de 156.5 milioane RON și a înregistrat costuri cu vânzări de 88.5 milioane RON în legătură cu proiectul One Modrogan. Bilanțul Grupului include stocuri în valoare de 43.3 milioane RON și active contractuale în valoare de 12.5 milioane RON, alături de plăți în avans de la clienți în valoare totală de 143 milioane RON. În plus, conducerea Grupului a depus o cerere de garanție prin care a solicitat despăgubiri de 71.7 milioane EUR de la Municipiul București pentru prejudicii cauzate prin eliberarea de documente care ulterior au fost considerate ilegale. Această cerere este în prezent suspendată până la finalizarea litigiilor menționate mai sus.

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE

Grupul deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația consolidată a poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și de altă natură, conducerea Grupului a estimat 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 datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Grupului altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste.

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	1.047.491.441	1.027.669.000	847.247.532	836.365.760
Avansuri de la clienți	353.686.540	389.608.219	318.093.556	352.166.557

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

31 decembrie 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă			847.247.532	847.247.532
Avansuri de la clienți			318.093.556	318.093.556
31 decembrie 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	-	836.365.760	836.365.760
Avansuri de la clienți	-	-	352.166.557	352.166.557

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE (continuar)

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2024 sau 2023.

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

- Creanțele sunt evaluate de Grup pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2024, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valoarea justă a avansurilor de la clienți este estimată prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare utilizând ratele disponibile în prezent pentru datorii în condiții similare, risc de credit și scadențe rămase similare.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2024.

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE

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

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

Nu au existat vânzări între segmente în anul curent (2023: zero). Niciun client nu a contribuit cu 10% sau mai mult la veniturile Grupului în 2024, sau în 2023.

Rezultatele pe segmente la 31 dec 2024

RON

	Rezidențial	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.141.909.097	-	-	1.141.909.097
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(784.795.232)	-	-	(784.795.232)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(13.328.691)	-	-	(13.328.691)
Comisioane de intermediere vânzări	(13.658.244)	-	-	(13.658.244)
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	330.126.930	-	-	330.126.930
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	2.414.352	149.033.134	-	151.447.486
Costuri cu servicii către chiriași	-	(35.239.270)	-	(35.239.270)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	-	(8.719.045)	-	(8.719.045)
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	-	(4.577.216)	-	(4.577.216)
Venituri nete din chirii	2.414.352	100.497.603	-	102.911.955
Câștiguri din investiții imobiliare	20.401.258	113.841.544	-	134.242.802
Cheltuieli administrative	(8.098.627)	(10.462.359)	(55.605.343)	(74.166.329)
Alte cheltuieli de exploatare	(12.034.275)	(3.462.777)	(2.792.304)	(18.289.356)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	(2.592.780)	(678.427)	-	(3.271.207)
Alte venituri din exploatare	4.955.981	1.481.785	3.693.870	10.131.636
Rezultat din activitatea de exploatare	335.172.839	201.217.369	(54.703.777)	481.686.431

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE
 (continuare)

Segment results 31 December 2023	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial	Corporate	Corporate	
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.130.393.968	-	-	1.130.393.968
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(802.740.979)	-	-	(802.740.979)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(12.124.094)	-	-	(12.124.094)
Comisioane de intermediere vânzări	(10.909.683)	-	-	(10.909.683)
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	304.619.212	-	-	304.619.212
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	128.354.651	-	128.354.651
Costuri cu servicii către chiriași	-	(30.280.868)	-	(30.280.868)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	-	(11.452.425)	-	(11.452.425)
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	-	(4.067.347)	-	(4.067.347)
Venituri nete din chirii	-	82.554.011	-	82.554.011
Câștiguri din investiții imobiliare	110.495.935	150.135.861	-	260.631.796
Cheltuieli administrative	(8.989.358)	(9.442.369)	(60.865.073)	(79.296.800)
Alte cheltuieli de exploatare	(8.417.068)	(2.515.013)	(3.733.864)	(14.665.945)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	2.351.899	3.536.595	-	5.888.494
Alte venituri din exploatare	901.539	1.788.342	1.996.817	4.686.698
Rezultat din activitatea de exploatare	400.962.159	226.057.427	(62.602.120)	564.417.466

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2024 <i>RON</i>	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial		Corporativ	
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	-	15.010.992	2.017.353	17.028.345
Investiții imobiliare	215.906.916	2.624.125.542	-	2.840.032.458
Investiții în entități asociate	-	-	9.469.740	9.469.740
Active aferente dreptului de utilizare	726.236	324.324	-	1.050.560
Imobilizări corporale	8.317.957	3.574.098	41.018.380	52.910.435
Alte active imobilizate	-	5.139.267	25.310.237	30.449.504
Total active imobilizate	244.207.185	2.648.174.223	77.815.710	2.970.197.118
Stocuri	1.041.338.584	83.733	-	1.041.422.317
Avansuri acordate furnizorilor	126.645.140	40.059.998	12.692.290	179.397.428
Creanțe comerciale	689.209.790	66.403.196	278.542	755.891.528
Alte creanțe	15.892.675	3.853.637	83.913.438	103.659.750
Cheltuieli în avans	13.029.068	19.048.694	18.058.945	50.136.707
Numerar și echivalente de numerar	127.002.598	156.568.438	148.258.751	431.829.787
Total active circulante	2.013.117.855	286.017.696	263.201.966	2.562.337.517
TOTAL ACTIVE	2.257.325.040	2.934.191.919	341.017.676	5.532.534.635
Împrumuturi pe termen lung	139.431.740	792.671.962	-	932.103.702
Datorii comerciale și alte datorii	-	1.186.647	51.283	1.237.930
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	114.618.497	247.514.525	(2.917.941)	359.215.081
Total datorii pe termen lung	254.050.237	1.041.373.134	(2.866.658)	1.292.556.713
Împrumuturi pe termen scurt	57.987.609	57.400.130	-	115.387.739
Datorii comerciale și alte datorii	179.084.011	41.812.671	53.617.931	274.514.613
Venituri în avans	10.036.903	14.367.519	-	24.404.422
Datorii de leasing	2.089.367	328.275	-	2.417.642
Datorii privind impozitul pe profitul curent	701.506	579.635	9.179.397	10.460.538
Avansuri încasate de la clienți	269.124.661	84.561.879	-	353.686.540
Total datorii curente	519.024.057	199.050.109	62.797.328	780.871.494
Total datorii	773.074.294	1.240.423.243	59.930.670	2.073.428.207

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2023	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	345	15.110.948	1.855.839	16.967.132
Investiții imobiliare	154.040.093	2.556.629.762	-	2.710.669.855
Investiții în entități asociate	-	-	8.666.072	8.666.072
Active aferente dreptului de utilizare	1.478.072	390.785	-	1.868.857
Imobilizări corporale	3.169.923	5.152.555	44.273.316	52.595.794
Alte active imobilizate	-	-	26.955.436	26.955.436
Total active imobilizate	177.944.509	2.577.284.050	81.750.663	2.836.979.222
Stocuri	1.002.546.468	118.306	-	1.002.664.774
Avansuri acordate furnizorilor	96.707.880	25.072.637	8.089.355	129.869.872
Creanțe comerciale	474.935.338	14.099.619	431.789	489.466.746
Alte creanțe	8.898.164	4.547.544	79.388.079	92.833.787
Cheltuieli în avans	1.023.258	12.994.433	633.241	14.650.932
Numerar și echivalente de numerar	215.510.870	159.969.093	45.259.132	420.739.095
Total active circulante	1.799.621.978	216.801.632	133.801.596	2.150.225.206
TOTAL ACTIVE	1.977.566.487	2.794.085.682	215.552.259	4.987.204.428
Împrumuturi pe termen lung	134.818.523	775.609.906	-	910.428.429
Datorii comerciale și alte datorii	-	775.016	1.169.918	1.944.934
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	98.950.404	227.423.878	(4.602.305)	321.771.977
Total datorii pe termen lung	236.415.874	1.003.808.800	(3.432.387)	1.236.792.287
Împrumuturi pe termen scurt	59.832.015	57.408.556	-	117.240.571
Datorii comerciale și alte datorii	190.346.001	58.255.016	105.777.274	354.378.291
Venituri în avans	175.455	20.558.927	-	20.734.382
Datorii de leasing	(112.295)	386.887	-	274.592
Datorii privind impozitul pe profitul curent	4.125.003	740.823	381.714	5.247.540
Avansuri încasate de la clienți	341.868.508	47.739.711	-	389.608.219
Total datorii curente	596.234.687	185.089.920	106.158.988	887.483.595
Total datorii	832.650.561	1.188.898.720	102.726.601	2.124.275.882

NOTA 33. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 372.625.552 RON (31 decembrie 2023: de 449.618.530 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	372.625.552	449.618.530
Număr mediu ponderat în circulație	4.246.131.103	3.742.333.473
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0,0878	0,1201
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	0,0873	0,1187

NOTA 34. EVENIMENTE ULTERIOARE

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

La 24 martie 2025, este aprobat bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în Adunarea Generală Ordinară anuală a Acționarilor care va avea loc la 29 aprilie 2025.