

**Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2020 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2020**

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.  
ȘI FILIALELE**

**Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020**

**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	1–3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	4–5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL	6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	7–8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	9
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	10–73

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,  
One United Properties S.A.

### Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate anexate ale One United Properties S.A. cu sediul social în București Sectorul 1, Strada MAXIM GORKI, Nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862 și a filialelor sale ("Grupul"), care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2020 și situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2020 se identifică astfel:

• Total capitaluri proprii:	824.031.402 Lei
• Rezultatul net al perioadei:	176.936.343 Lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2020, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

### Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### Alte informații – Raportul administratorilor consolidat

5. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul consolidat al administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare consolidate și raportul auditorului cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare consolidate, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor consolidat, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, punctele 26-27.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare consolidate, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor consolidat pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare consolidate;
- b) Raportul Administratorilor consolidat, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, punctele 26-27.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

## **Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu governanța pentru situațiile financiare consolidate**

6. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
7. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
8. Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

## **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate**

9. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.
10. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
  - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
  - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Grupului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
  - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
  - Obținem, probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.
11. Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

Alina Mirea, Partener de audit



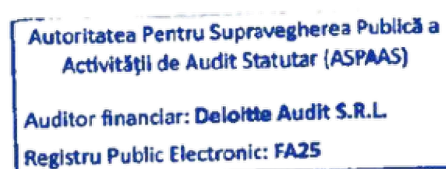
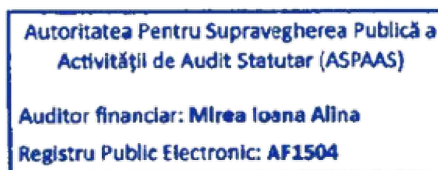
*Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504*

În numele:

**DELOITTE AUDIT S.R.L.**

*Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA 25*

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102,  
etajul 8 și etajul 9, Sector 1  
București, România  
26 mai 2021



ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE  
 LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active Imobilizate</b>			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	164.707	240.736
Investiții imobiliare	8	1.010.415.976	790.855.879
Active aferente dreptului de utilizare	16	1.221.167	-
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	17	1.439.340	2.550
Imobilizări corporale	6	16.077.142	17.049.948
<b>Total active Imobilizate</b>		<b>1.048.574.408</b>	<b>827.405.189</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	9	257.348.157	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	10	50.890.026	45.805.125
Creanțe comerciale	11	104.643.962	129.071.523
Alte creanțe	11	70.781.030	46.963.473
Cheltuieli în avans		545.370	711.837
Numerar și echivalente de numerar	12	170.971.646	91.747.956
<b>Total active circulante</b>		<b>655.180.191</b>	<b>487.510.784</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>1.703.754.599</b>	<b>1.314.915.973</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	14	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	14	9.192	5.658
Rezerve legale	14	-	4.250.630
Acțiuni proprii	14	(26.765.560)	-
Alte elemente de capitaluri proprii	14	463.393	-
Rezultat reportat		498.235.187	377.494.034
<b>Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului</b>		<b>731.766.810</b>	<b>528.715.225</b>
Interese care nu controlează		92.264.592	24.913.216
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>824.031.402</b>	<b>553.628.441</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	70.659.819	146.167.499
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	120.076.805	-
Provizioane		734.913	114.310
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	100.904.737	75.741.596
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>292.376.274</b>	<b>222.023.405</b>

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE  
 LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
<b>Datorii curente</b>			
Beneficiile angajaților		444.628	396.029
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	156.083.575	38.754.613
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	37.547.728	23.428.476
Datorii de leasing	16	1.208.149	-
Datorii comerciale și alte datorii	18	96.243.622	47.538.775
Venituri în avans		-	11.823
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	1.964.019	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	19	293.855.202	426.561.654
<b>Total datorii curente</b>		<b>587.346.923</b>	<b>539.264.127</b>
<b>Total datorii</b>		<b>879.723.197</b>	<b>761.287.532</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>1.703.754.599</b>	<b>1.314.915.973</b>

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acesteia de către:

  
 Victor Capitanu  
 Administrator



ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL  
 LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	20	437.503.724	147.426.152
Costul proprietăților rezidențiale vândute	20	(284.286.135)	(110.948.983)
<b>Venituri nete din proprietăți rezidențiale</b>		<b>153.217.589</b>	<b>36.477.169</b>
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	8	58.349.105	189.551.990
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	3.739.093	5.122.612
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	8	34.165.272	36.268.915
<b>Câștiguri din investiții imobiliare</b>		<b>96.253.470</b>	<b>230.943.517</b>
Venituri din chirii	20	1.313.724	11.973.375
Venituri din servicii către chiriași		355.719	4.554.754
Costuri cu servicii către chiriași		(355.719)	(4.554.754)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(684.749)	-
<b>Venituri nete din închirieri</b>		<b>628.975</b>	<b>11.973.375</b>
Cheltuieli de intermediere vânzări	21	(1.093.357)	(2.111.831)
Cheltuieli generale de administrație	22	(29.952.793)	(20.709.582)
Alte cheltuieli de exploatare	23	(3.737.757)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		632.372	-
Alte venituri din exploatare		1.377.287	1.474.971
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>217.325.786</b>	<b>252.778.611</b>
Venituri financiare	24	3.797.874	4.598.650
Cheltuieli financiare	24	(15.198.802)	(14.583.414)
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>(11.400.928)</b>	<b>(9.984.764)</b>
Cota-parte din profitul asociaților	17	733.803	-
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>206.658.661</b>	<b>242.793.847</b>
Impozit pe profit	13	(29.722.318)	(45.387.171)
<b>Rezultatul net al perioadei</b>		<b>176.936.343</b>	<b>197.406.676</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>176.936.343</b>	<b>197.406.676</b>
<b>Rezultat net atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează		8.257.231	16.939.076
<b>Rezultat global atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează		8.257.231	16.939.076
Rezultat pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	32	188	213

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu  
 Administrator



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 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii	Acțiuni proprii	Rezultat raportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>		146.964.903	5.658	4.250.630	-	-	377.494.034	24.913.216	553.628.441
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	168.679.112	8.257.231	176.936.343
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar		-	-	-	-	-	(41.016.046)	(666.581)	(41.682.627)
Emissione de acțiuni ordinare	14	8.953.802	103.909.427	-	-	-	-	-	112.863.229
Emissione de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	14	103.905.893	(103.905.893)	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	463.393	-	-	-	463.393
Transfer rezerva legale la rezultat raportat	14	-	-	(4.250.630)	-	-	4.250.630	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	26	-	-	-	-	-	(11.172.543)	47.327.306	36.154.763
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(26.765.560)	-	-	(26.765.560)
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	26	-	-	-	-	-	-	12.433.420	12.433.420
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>		259.824.598	9.192	-	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acesteia de către:



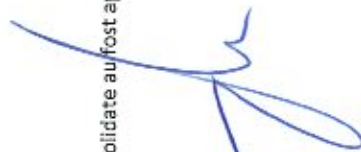
Victor Capitanu  
 Administrator

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII  
 PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii		Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
				Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii				
<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>	<b>9.073.720</b>	<b>93.693.129</b>	<b>1.876.220</b>	-	-	<b>- 244.390.045</b>	<b>6.986.510</b>	<b>356.019.624</b>	
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	- 180.467.600	16.939.076	197.406.676	
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	- (43.753.912)	(304.888)	(44.058.800)	
Emissiunea de acțiuni ordinare	330.831	43.872.881	-	-	-	-	-	44.203.712	
Emissiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	137.560.352	(137.560.352)	-	-	-	-	-	-	
Căștiguri nete din vânzarea acțiunilor proprii	-	-	-	-	-	1.541.892	-	1.541.892	
Rezerve legale	-	-	2.374.410	-	-	(2.374.410)	-	-	
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	-	(2.777.181)	1.292.518	(1.484.663)	
<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>	<b>146.964.903</b>	<b>5.658</b>	<b>4.250.630</b>	-	-	<b>- 377.494.034</b>	<b>24.913.216</b>	<b>553.628.441</b>	

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu  
 Administrator



**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

	Nota	31 Decembrie 2020	31 Decembrie 2019
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>			
Rezultat net al exercițiului financiar		<b>176.936.343</b>	<b>197.406.676</b>
<b>Ajustări pentru:</b>			
Cheltuieli cu amortizarea	22	1.577.459	4.082.671
Cota-parte în profitul asociaților	17	(733.803)	-
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe	23	26.413	206.299
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor	23	620.603	16.340
Provizioane pentru concedii neefectuate		(19.704)	45.980
Creșterea valorii juste a Investițiilor imobiliare	8	(96.253.470)	(230.943.517)
Profit din cedare investițiilor imobiliare		(632.372)	-
Plăți pe bază de acțiuni	22	463.393	-
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		131.512	(11.738)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		4.147.142	3.792.328
Cheltuieli cu dobânzile	24	8.602.102	6.989.214
Venituri din dobânzi	24	(1.029.602)	(284.755)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	29.722.318	45.387.171
<b>Modificări în capitalul circulant</b>			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		14.702.812	(23.653.272)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		(8.988.944)	(9.174.912)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		18.554.399	3.471.990
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		(132.706.452)	82.183.444
Impozitul pe profit plătit		(5.167.915)	(7.724.401)
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>		<b>9.952.234</b>	<b>71.789.518</b>
<b>Achiziții de imobilizări corporale</b>			
Achiziții de imobilizări necorporale		(706.563)	(2.716.931)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(124.792)	(185.513)
		(34.364.756)	(42.161.872)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(148.584.177)	(58.490.860)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(870.671)	-
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		104.716	-
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare		4.720.275	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	26	(22.350.036)	(1.505.512)
Contravaloare primită pentru tranzacții cu interese care nu controlează	26	48.088.931	-
Achiziția de entități asociate		(702.987)	-
Dobânzi încasate		1.029.602	284.755
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>		<b>(153.760.458)</b>	<b>(104.775.933)</b>
<b>Încasări din împrumuturi</b>			
Rambursări de împrumuturi	27	290.059.196	38.028.286
Dividende plătite	27	(89.748.396)	(16.858.917)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		(62.050.137)	(30.810.755)
Achiziția de acțiuni proprii		112.863.229	44.203.712
Câștiguri în numerar din vânzarea de acțiuni proprii		(19.328.247)	-
Dobânzi plătite	27	-	1.541.892
Elementele principale ale plăților de leasing	27	(7.849.774)	(6.848.790)
		(913.957)	-
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>		<b>223.031.914</b>	<b>29.255.428</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		79.223.690	(3.730.987)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		91.747.956	95.478.943
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului</b>	12	<b>170.971.646</b>	<b>91.747.956</b>

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 mai 2021 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu  
 Administrator



Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

**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 2020 au fost aprobate pentru a fi emise la 19 aprilie 2021.

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 Sos. Pipera-Tunari 2/III, One North Gate, Corp NG2, Ilfov.

Capitalul social al Societății este de 259.824.598 RON împărțit în 997.752 acțiuni la o valoare nominală de 260,41 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de dl Andrei Diaconescu și dl Victor Capitanu care dețin 37,703% fiecare, iar alți acționari dețin 24,594%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2020	% participație la 31 decembrie 2019	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator Imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park S.A.	Dezvoltator Imobiliar în București	90.00%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80.00%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator Imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	51.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator Imobiliar în București	56.74%	72.13%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70.24%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Nco Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	82.35%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2020	% participație la 31 decembrie 2019	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80.58%	60.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herăstrău Park SRL (fosta Neo Dorobanți SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	72.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	72.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	70.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

Patru filiale noi s-au înființat în 2020: One Cotroceni Park Office SA, One Cotroceni Park Office Faza 2 SA, One Cotroceni Park Office Faza 3 SA și One Mamaia SRL. În 2019, s-au înființat două noi filiale: One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.) și One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.).

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a fluxurilor de trezorerie și situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 și note care cuprind un sumar al politicilor contabile semnificative precum și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP nr. 2844/2016"). În accepțiunea OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standardele adoptate potrivit procedurii prevăzute de 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 Standardele Internaționale de Raportare Financiară. 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 și datorii la valoare justă prin profit sau pierdere (dacă este cazul), care sunt evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

## NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

### 2.b. Continuitatea activității

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial al virusului COVID-19 asupra activității. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale 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. Astfel, prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Grupul își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea societăților și de către asociați fiind considerate solide.

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

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 2020. 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 standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

#### *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:

- **Amendamente la IFRS 3: Definiția unei întreprinderi** - Amendamentul la IFRS 3 Combinări de întreprinderi clarifică faptul că, pentru a fi considerat o întreprindere, un set integrat de activități și active trebuie să includă, cel puțin, o intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Mai mult, clarifică faptul că o întreprindere poate exista fără a include toate intrările și procesele necesare pentru a crea rezultate. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, dar pot avea impact asupra perioadelor viitoare în cazul în care Grupul va încheia orice combinații de întreprinderi.
- **Amendamente la IFRS 7, IFRS 9 și IAS 39 Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii** - Amendamentele la IFRS 9 și IAS 39 Instrumente financiare: Recunoaștere și evaluare oferă o serie de scutiri, care se aplică tuturor relațiilor de acoperire care sunt direct afectate de reforma indicelui de referință a ratei dobânzii. O relație de acoperire este afectată în cazul în care reforma dă naștere la incertitudine cu privire la momentul și / sau valoarea fluxurilor de numerar bazate pe un indice de referință ale elementului acoperit sau ale instrumentului de acoperire. Aceste amendamente nu au niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, deoarece acesta nu are nicio relație de acoperire împotriva ratei dobânzii.
- **Amendamente la IAS 1 și IAS 8 Definiția pragului de semnificație** - Amendamentele oferă o nouă definiție a pragului de semnificație, care prevede că „informațiile sunt importante dacă omiterea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze deciziile pe care utilizatorii principali ai situațiilor financiare cu scop general le iau pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.”

Amendamentele clarifică faptul că pragul de semnificație va depinde de natura sau amploarea informațiilor, fie individual, fie în combinație cu alte informații, în contextul situațiilor financiare. O denaturare a informațiilor este semnificativă dacă s-ar putea aștepta în mod rezonabil să influențeze deciziile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă vreun impact viitor asupra Grupului.

- **Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre conceptele conținute în acesta nu prevalează asupra conceptelor sau cerințelor din niciun standard. Scopul cadrului conceptual este de a asista IASB în elaborarea standardelor, de a ajuta autorii raportării financiare să dezvolte politici contabile consecvente acolo unde nu există un standard aplicabil și de a ajuta toate părțile să înțeleagă și să interpreteze standardele. Acest lucru va afecta acele entități care și-au dezvoltat politicile contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepte noi, definiții actualizate și criteriile de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepte importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

## NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

- **Amendamente la IFRS 16 Concesii la chirii ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirii ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea liniilor directoare IFRS 16 cu privire la modificarea contractelor de leasing pentru concesiunile de chirie care apar ca o consecință directă a pandemiei Covid-19. Ca avantaj practic, un locatar poate alege să nu evalueze dacă o concesiune la chirie ca urmare a Covid-19 de la un locatar este o modificare de leasing. Un locatar care face aceste alegeri contabilizează orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiunea la chirie ca urmare a Covid-19 în același mod în care ar contabiliza modificarea în conformitate cu IFRS 16, dacă modificarea nu ar fi o modificare de leasing. Modificarea se aplică perioadelor de raportare anuale care încep la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea anticipată. Acest amendament nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

### 2.d. Informații comparative

Grupul a prezentat cu un nivel mai mare de granularitate unele informații din anul curent pentru a crește gradul de relevanță. După caz, Grupul a reclasificat informațiile comparative pentru uniformitate. Următoarele elemente din situația consolidată a rezultatului global și din situația consolidată a poziției financiare au fost modificate datorită unor astfel de reclasificări: venituri din chirii, costuri cu servicii către chiriași, cheltuieli generale de administrație, alte venituri din exploatare și împrumuturi.

## NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

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

### 3.a Raționamente

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

#### 3.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

##### *Determinarea obligațiilor de executare*

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

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

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



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

#### 3.a. Raționamente (continuare)

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

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

##### *Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași*

Grupul se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Grupul îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Grupul a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Grupul a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specifice, 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 furnizorii 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 atente a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

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

Pentru contractele referitoare la vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Executarea Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. În plus, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. A luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) de la direcționarea cu ușurință a proprietății în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării sale. În plus, în majoritatea contractelor, Grupul are întotdeauna dreptul la o sumă compensatorie cel puțin pentru executarea finalizată până în prezent (de obicei costurile suportate până în prezent plus marja de profit rezonabilă). În luarea acestei hotărâri, Grupul a avut în vedere condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevala asupra termenilor contractuali.

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

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

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

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare (cum ar fi începutul dezvoltării în vederea vânzării sau înființarea unui contract de leasing operațional către o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării. Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă primărie 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 sferii de aplicabilitate a autorizației de construire (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

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

**3.a. Raționamente (continuare)**

**3.a.3 Stabilirea perioadei de leasing a contractelor cu opțiuni de reînnoire și reziliere - Grupul ca locatar**

Grupul stabilește perioada de leasing ca fiind perioada ne-anulabilă a contractului de leasing, împreună cu orice perioade acoperite de o opțiune de prelungire a contractului de leasing, dacă este rezonabil de sigur că va fi exercitată, sau orice perioade acoperite de o opțiune de reziliere a contractului de leasing, dacă este în mod rezonabil sigur că nu va fi exercitată.

Grupul are mai multe contracte de leasing care includ opțiuni de prelungire și reziliere. Grupul aplică judecata pentru a stabili dacă este rezonabil de sigur dacă va exercita sau nu opțiunea de reînnoire sau de reziliere a contractului de leasing. Adică, ia în considerare toți factorii relevanți care creează un stimulente economic pentru ca acesta să exercite fie opțiunea de reînnoire, fie opțiunea de încetare. După data începerii, Grupul reevaluează perioada de leasing dacă există un eveniment semnificativ sau o schimbare a circumstanțelor care se află sub controlul său și îi afectează capacitatea de a exercita sau de a nu exercita opțiunea de reînnoire sau de reziliere.

Grupul a inclus perioada de reînnoire ca parte a perioadei de leasing pentru contractele de leasing cu o perioadă mai scurtă care nu poate fi anulată (adică, de la șase luni la 1 an). Mai mult, perioadele acoperite de opțiunile de reziliere sunt incluse ca parte a perioadei de închiriere numai atunci când este în mod rezonabil sigur că nu vor fi exercitate.

**3.b. Estimări și ipoteze**

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

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

Pentru acele contracte care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare care îndeplinesc criteriile de recunoaștere a veniturilor în timp, executarea Grupului este evaluată folosind o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrări, pentru îndeplinirea obligației de executare în raport cu totalul veniturilor preconizate pentru a îndeplini obligația de executare, adică finalizarea proprietății. În general, Grupul utilizează metoda costurilor suportate ca măsură a progresului pentru contractele sale, deoarece prezintă cel mai bine gradul de executare de către Grup. Conform acestei metode de evaluare a progresului, 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.

**3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare**

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

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Cushman & Wakefield Echinox, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2020. Cushman & Wakefield Echinox este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

**NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)**

**3.b. Estimări și ipoteze (continuare)**

**3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)**

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.

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

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

**3.b.3 Ciclul de exploatare**

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani pentru stocuri (proiectele rezidențiale). Ca urmare, activele circulante și 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.

**3.b.4 Contracte de leasing - Estimarea ratei de împrumut incrementală**

Grupul nu poate determina cu ușurință rata dobânzii implicită în contractele de leasing în care este locatar, prin urmare, își folosește rata de împrumut incrementală (IBR) pentru a evalua datoriile de leasing. IBR este rata dobânzii pe care 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).

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

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE**

**4.1 Bazele consolidării**

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

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

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

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

**4.1 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 consecvente.

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

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

**Tranzacții intra-grup**

Toate activele și datoriile intra-grup, distribuțiile 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 și fondul comercial**

Combinările de întreprinderi se contabilizează aplicând metoda achiziției. Costul unei achiziții este evaluat ca fiind valoarea totală a contravalorii transferate, valoarea justă evaluată la data achiziției și valoarea oricăror interese care nu controlează în societatea dobândită. Pentru fiecare combinare de întreprinderi, Grupul alege dacă evaluează interesele care nu controlează în societatea dobândită la valoarea justă sau la cota proporțională din activul net identificabil al societății dobândite. Costurile de achiziție efectuate sunt înregistrate la cheltuieli administrative.

Grupul stabilește că a dobândit o întreprindere atunci când setul de activități și active dobândite include o dată de intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Procesul dobândit este considerat substanțial dacă este esențial pentru capacitatea de a continua să producă rezultate, iar datele de intrare dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a realiza acel proces sau contribuie semnificativ la capacitatea de a continua să producă rezultate, și este considerat unic sau rar sau nu poate fi înlocuit fără costuri semnificative, efort sau întârziere în capacitatea de a continua să producă rezultate.

Când Grupul dobândește o întreprindere, evaluează activele și datoriile financiare asumate în vederea clasificării sau desemnării adecvate a acestora pe baza termenilor contractuali, a condițiilor economice, precum și a altor condiții relevante existente la data achiziției. Acesta include, atunci când este aplicabil, separarea instrumentelor derivate încorporate de contractele-gazda (de către societatea dobândită. În cazul în care combinarea de întreprinderi este realizată în etape, participația deținută anterior este reevaluată la valoarea justă de la data achiziției și orice câștig sau pierdere este recunoscut(a) prin profit sau pierdere.

Orice contraprestație contingentă care trebuie transferată de cumpărător este recunoscută la valoarea justă de la data achiziției. Contraprestația contingentă clasificată în capitaluri proprii nu este reevaluată, iar achitarea sa ulterioară este înregistrată în capitalurile proprii.

Contraprestația contingentă considerată un activ sau o datorie și care este un instrument financiar care intra sub incidența IFRS 9 Instrumente financiare, este evaluată la valoarea justă, iar modificarea valorii juste se recunoaște în contul de profit și pierdere în conformitate cu IFRS 9. Alte contraprestații contingente care nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9 sunt evaluate la valoarea justă la fiecare dată de raportare, iar modificarea valorii juste este recunoscută în contul de profit și pierdere.

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 datorilor 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.

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

##### 4.1 Bazele consolidării (continuare)

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 deprecierii, 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.

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

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

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

sau

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
- este deținut în principal pentru a fi vândută
- trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării

sau

- nu există niciun drept necondiționat de a amâna achitarea obligației pentru cel puțin douăsprezece luni de la data raportării.

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

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

##### 4.3 Venituri

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

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

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

##### 4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

###### i) Proprietăți finalizate

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

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

###### ii) Proprietăți în curs de dezvoltare

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

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

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

###### 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.

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

**4.3 Venituri (continuare)**

**4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale (continuare)**

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

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

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

*Schimbul între părți*

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

**4.3.2 Venituri din chirii**

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

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

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

**4.3.3 Venituri din servicii către chiriași**

Pentru investițiile imobiliare deținute în principal pentru a obține venituri din chirii, Grupul încheie ca locator contracte de leasing care se încadrează în sfera de aplicabilitate a IFRS 16. Aceste contracte includ anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și dezapezirea spațiilor comune), precum și alte servicii de asistență (de exemplu, servicii de recepție, catering și alte servicii legate de evenimente). Aceste servicii sunt specificate în contractele de leasing și facturate separat.

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.

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

**4.3 Venituri (continuare)**

**4.3.3 Venituri din servicii către chiriași (continuare)**

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

**4.4 Active și datorii contractuale**

Un activ contractual este dreptul la contraprestație în schimbul bunurilor sau serviciilor transferate clientului atunci când acest drept este condiționat de altceva decât trecerea timpului, de exemplu, facturările necesită aprobarea clientului. Activele contractuale sunt recunoscute inițial pentru veniturile obținute din proprietăți în curs de dezvoltare date, dar care încă nu trebuie facturate clienților. La emiterea facturii, sumele recunoscute ca active contractuale sunt reclasificate drept creanțe comerciale. Activele contractuale sunt supuse evaluării deprecierii.

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

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

**4.5 Valută**

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

**Tranzacții și solduri**

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

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

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

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

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

**4.6 Costurile de îndatorare**

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

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



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

##### 4.7 Investiții imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

##### 4.8 Construcții în curs de dezvoltare deținute ca stocuri

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

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

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

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

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

**4.8 Construcții în curs de dezvoltare deținute ca stocuri (continuare)**

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

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

**4.9 Deprecierea activelor nefinanciare**

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

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

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

##### 4.10 Instrumente financiare

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

##### *Active financiare*

##### *Recunoașterea și evaluarea inițială*

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

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

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

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

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

##### *Evaluarea ulterioară*

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

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

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior evaluate prin metoda dobânzii efective și sunt supuse 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 (chiril 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 și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ sau și-a asumat o obligație de plată a fluxurilor de trezorerie încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament cu fluxuri identice („pass-through”); și (a) Grupul a transferat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului sau (b) Grupul nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului.

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

**4.10 Instrumente financiare (continuare)**

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

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

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

*Deprecierea activelor financiare*

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

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

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

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

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

**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.

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

##### 4.10 Instrumente financiare (continuare)

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 datorii 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 datorii 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 datorii simultan.

##### 4.11 Numerar și depozite pe termen scurt

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

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

##### 4.12 Contracte de leasing

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

##### *Grupul ca locatar*

Grupul aplică o abordare unică de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a contractelor de leasing de active cu valoare redusă. Grupul recunoaște datorii 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 datorii de leasing. Costul activelor aferente dreptului de utilizare include suma datorii 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 deprecierii. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din această notă.

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

**4.12 Contracte de leasing (continuare)**

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

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

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 cheltuielă liniar pe durata contractului de leasing.

**Grupul ca locator**

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

**4.13 Creanțe din chirii**

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

**4.14 Garanțiile chiriașilor**

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

**4.15 Creanțe comerciale**

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

**4.16 Garanții**

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

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

##### 4.16 Garanții (continuare)

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.

##### 4.17 Investiții în entități asociate

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

Investiția Grupului în entitățile asociate este contabilizată utilizând metoda punerii în echivalență. Conform metodei punerii în echivalență, investiția într-o entitate asociată este recunoscută inițial la cost. Valoarea contabilă a investiției este ajustată pentru a recunoaște modificările din cota-parte a Grupului în activele nete ale entității asociate de la data achiziției. Fondul comercial aferent entităților 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 asociate. Orice modificare a altor elemente ale rezultatului global ale acelor entități în care s-a investit este prezentată ca parte a altor elemente ale rezultatului global al Grupului. În plus, atunci când a existat o modificare recunoscută direct în capitalul propriu al entității asociate, Grupul își recunoaște cota-parte din orice modificare, atunci când este cazul, în situația modificărilor capitalului propriu. Câștigurile și pierderile nerealizate care rezultă din tranzacțiile dintre Grup și entitatea asociată sunt eliminate în limita dobânzii în entitatea asociată.

Totalul părții Grupului în profitul sau pierderea într-o entitate asociată este prezentat în situația profitului sau pierderii în afara profitului din exploatare și reprezintă profit sau pierdere după impozitare și interese minoritare în filialele entității asociate. Situațiile financiare ale entităților 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 deprecierei ca diferență între valoarea recuperabilă a entității asociate și valoarea sa contabilă și apoi recunoaște pierderea în „Cota-parte în profitul entității asociate” în situația profitului sau pierderii.

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

##### 4.18 Imobilizări necorporale

###### *i) Fondul comercial*

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

###### *ii) Licențe*

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

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

**4.18 Imobilizări necorporale (continuare)**

*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 cheltulă pe măsură ce sunt realizate.

*iv) Metoda și perioada de amortizare*

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani iar licențele se amortizează pe durata valabilității acestora.

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

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

**4.19 Imobilizări corporale**

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

*Amortizare*

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

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

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

*Derecunoaștere*

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

*Depreciere*

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



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

##### 4.20 Impozitare

###### *Impozit pe profit curent*

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

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

###### *Impozit amânat*

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

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

###### *Impozit amânat*

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 4.20 Impozitare (continuare)

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

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

##### 4.21 Plăți pe bază de acțiuni

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

###### *Tranzacții cu decontare în acțiuni*

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

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

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

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

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

##### 4.22 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluează investițiile 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

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

##### 4.22 Evaluarea la valoarea justă (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

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 2020	31 decembrie 2019
Creanțe comerciale	33.509.766	4.972.282
Alte creanțe	38.938.572	8.457.198
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	91.747.956
<b>Total</b>	<b>243.419.984</b>	<b>105.132.436</b>

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii comerciale și de altă natură	94.754.577	46.336.636
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	384.367.927	208.350.588
Datorii de leasing	1.208.149	-
<b>Total</b>	<b>480.330.653</b>	<b>254.687.224</b>

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

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

5.2.1. Riscul de credit

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

Riscul de credit reprezintă riscul ca Grupul să înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc 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 2020 și, respectiv, la 31 decembrie 2019, 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.

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

**5.2. Riscuri financiare (continuare)**

Riscul de credit este scăzut datorita faptului ca avansul solicitat clienților acoperă până la 80% din valoarea contractelor, iar transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților se face doar după încasarea integrala a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acestora, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

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

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului se apropie de zero. 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. 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.

Nu există o concentrare de risc semnificativă față de nicio contrapartidă.

**5.2.2. Riscul de lichiditate**

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

În prezent, lichiditatea Grupului îi permite să respecte plățile angajate și scadente. În plus, Grupul a tras o facilitate de credit pe termen lung în valoare de 50 milioane EUR în 2021, care l-a permis să răscumpere în avans obligațiunile în sold la 31 decembrie 2020 (82.980.346 RON) și să ramburseze împrumutul acționarilor minoritari în valoare de 54.003.847 RON.

În 2020, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

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

<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 si 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
Datorii comerciale și alte datorii	94.754.577	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	193.631.303	166.681.974	24.054.650
Datorii de leasing	1.208.149	-	-
<b>Total</b>	<b>289.594.029</b>	<b>166.681.974</b>	<b>24.054.650</b>
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 si 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
Datorii comerciale și alte datorii	46.336.636	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	62.183.089	116.523.081	29.644.418
Datorii de leasing	-	-	-
<b>Total</b>	<b>108.519.725</b>	<b>116.523.081</b>	<b>29.644.418</b>

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

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

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	-	-
Creațe comerciale și alte creațe	72.448.338	-	-
Active contractuale	71.134.196	-	-
<b>Total</b>	<b>314.554.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La 31 decembrie 2019	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	-	-
Creațe comerciale și alte creațe	13.384.480	-	-
Active contractuale	124.144.241	-	-
<b>Total</b>	<b>229.276.677</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

5.2.3. Riscul de piață

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

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

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

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

(i) Riscul ratei dobânzii

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

Ratele de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate și acționarii minoritari sunt fixe. Dobânda anuală fixă a împrumutului din obligațiuni este de 5,25% la 31 decembrie 2020. 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 2,75% - 3,55% pe an.

31 decembrie 2020 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare și obligațiuni emise	82.779.800	117.480.524
Împrumuturi de la entitățile afiliate	17.920.339	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari	38.241.153	-
<b>Total</b>	<b>138.941.292</b>	<b>117.480.524</b>

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

31 decembrie 2019 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare și obligațiuni emise	95.586.000	55.685.648
Împrumuturi de la entitățile afiliate	23.418.570	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari	2.389.650	-
<b>Total</b>	<b>121.394.220</b>	<b>55.685.648</b>

31 decembrie 2020 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	6.646.525	-
<b>Total</b>	<b>6.646.525</b>	<b>-</b>

La 31 decembrie 2019, Grupul nu are împrumuturi acordate entităților afiliate sau altor entități.

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

Rata anuală a dobânzii la împrumuturile din obligațiuni este de 7,35% și este ajustabilă la 5,25% în funcție de performanța Grupului în baza contractului de obligațiuni. Rata dobânzii a fost actualizată în 2019, la 5,25% pe an (a fost aplicată și în 2020) întrucât indicatorii financiari agreeați în contract pentru reducerea ratei dobânzii au fost îndepliniți.

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

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2020	+/-5%	-/+ 378.625
31 decembrie 2019	+/-5%	-/+ 335.223

(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 alta monedă decât moneda funcțională a Grupului. Moneda utilizată pe piață internă este leul românesc. Moneda care expune Grupul la acest risc este, în principal, EUR.

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de plată (continuare)

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

31 decembrie 2020	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	15.494.403	14.715	75.506.806
Alte creanțe	-	-	-
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(62.414.690)	(1.085.000)	(308.225.203)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.633.534)	-	(7.954.330)
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>(48.553.821)</b>	<b>(1.070.285)</b>	<b>(240.672.727)</b>
31 decembrie 2019	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	12.363.777	225	59.091.158
Alte creanțe	562.050	-	2.686.206
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(40.153.615)	-	(191.906.174)
Datorii comerciale și alte datorii	(5.890)	-	(28.150)
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>(27.233.678)</b>	<b>225</b>	<b>(130.156.960)</b>

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2019 ar fi crescut profitul Grupului cu 11.821.399 RON (2019: 6.518.174 RON), în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2020 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutare.

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

5.3. Alte riscuri

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

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

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



## NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

### 5.3. Alte riscuri (continuare)

#### (i) Riscul operațional

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

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

#### (ii) Riscul strategic

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

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

#### (iii) Riscul de titlu de proprietate

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

#### (iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

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

#### (v) Riscul de impozitare

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

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

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2015 până în 2020 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

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

**5.3. Alte riscuri (continuare)**

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

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

**5.4. Gestionarea capitalului**

Obliectivele 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 revizuește structura capitalului și ia în considerare costul capitalului și riscurile asociate fiecărei clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de 26% la 31 decembrie 2020 (21% la 31 decembrie 2019) 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. Nu au existat schimbări în abordarea conducerii Grupului de a gestiona capitalul pe parcursul anilor 2020 și 2019.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sursele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipeamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
<b>Cost</b>						
La 1 ianuarie 2019	1.738.271	39.639	289.334	1.862.127	712.634	4.642.005
Intrări	13.455.164	201.584	171.015	213.924	832.182	14.873.869
Ieșiri	-	-	(3.422)	(301.823)	-	(305.245)
La 31 decembrie 2019	15.193.435	241.223	456.927	1.774.228	1.544.816	19.210.629
Intrări	257.125	115.239	102.874		278.755	753.993
Ieșiri	(16.821)	(77.854)	(13.511)	(331.057)	(109.392)	(548.635)
La 31 decembrie 2020	15.433.739	278.608	546.290	1.443.171	1.714.179	19.415.987
<b>Amortizări și deprecieri</b>						
La 1 ianuarie 2019	917.193	1.865	288.067	396.746	70.849	1.674.720
Intrări	115.547	27.961	53.424	394.508	137.072	728.512
Depreciere	-	-	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	(3.422)	(239.129)	-	(242.551)
La 31 decembrie 2019	1.032.740	29.826	338.069	552.125	207.921	2.160.681
Amortizare aferentă anului	615.775	75.403	125.236	402.376	224.351	1.443.141
Depreciere	-	-	-	-	-	-
Ieșiri	(4.731)	(29.756)	(13.511)	(200.014)	(15.955)	(264.977)
La 31 decembrie 2020	1.643.784	75.463	449.794	754.487	415.317	3.338.845
<b>Valoare contabilă netă</b>						
La 31 decembrie 2019	14.160.695	211.397	118.858	1.222.103	1.336.895	17.049.948
La 31 decembrie 2020	13.789.955	203.145	96.496	688.684	1.298.862	16.077.142

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la One North Gate S.A. La 31 decembrie 2019, Societatea a reclassificat o parte din terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor corporale la valoarea de 1.156.938 RON, în urma ocupării propriului spațiu de birouri. În cursul anului 2020, nu au existat alte transferuri similare. La 31 decembrie 2020, valoarea recuperabilă a terenului și clădirii One North Gate în valoare de 1.584.201 RON, pe baza valorii juste minus costurile de cedare, indică faptul că nu există nicio deprecieri a valorii înregistrate. Mai mult, nu s-au identificat indicatori de depreciere pentru restul imobilizărilor corporale aflate în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>				
<b>La 1 ianuarie 2019</b>	<b>22.436.396</b>	<b>177.705</b>	<b>362.359</b>	<b>22.976.460</b>
Intrări	-	4.433	181.080	185.513
ieșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>22.436.396</b>	<b>182.138</b>	<b>543.439</b>	<b>23.161.973</b>
Intrări	-	23.358	103.413	126.771
ieșiri	(3.180.320)	-	(4.834)	(3.185.154)
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>19.256.076</b>	<b>205.496</b>	<b>642.018</b>	<b>20.103.590</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>				
<b>La 1 ianuarie 2019</b>	<b>-</b>	<b>23.609</b>	<b>287.393</b>	<b>311.002</b>
Amortizare	-	38.916	134.923	173.839
Depreciere	3.180.320	-	-	3.180.320
ieșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>3.180.320</b>	<b>62.525</b>	<b>422.316</b>	<b>3.665.161</b>
Amortizare	-	53.437	147.384	200.821
Depreciere	-	-	-	-
ieșiri	(3.180.320)	-	(2.855)	(3.183.175)
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>-</b>	<b>115.962</b>	<b>566.845</b>	<b>682.807</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>				
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>19.256.076</b>	<b>119.613</b>	<b>121.123</b>	<b>19.496.812</b>
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>19.256.076</b>	<b>89.534</b>	<b>75.173</b>	<b>19.420.783</b>

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

La 31 decembrie 2019, Societatea a înregistrat o depreciere a fondului comercial în valoare de 3.180.320 RON aferentă One Charles de Gaulle Residence S.R.L. în urma testului de depreciere efectuat. Acest fond comercial a fost derecunoscut în 2020. Fondul comercial rămas în sold se referă la One Peninsula. Grupul testează fondul comercial pentru depreciere anual sau mai des, dacă există indicii ca fondul comercial poate fi depreciat.

La 31 decembrie 2020, 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 2020, 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.

**NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE**

Investițiile imobiliare ale Grupului sunt evaluate la valoarea justă de evaluatori profesioniști la datele de raportare anuală. Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă se efectuează la datele de raportare de la sfârșitul anului. Grupul deține în principal teren nedezvoltat, clădiri de birouri și imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei:

**Investiții imobiliare finalizate:**

- teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 6 apartamente și 12 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;

**Investiții imobiliare în curs de dezvoltare:**

- teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 58.723 mp situat în Str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 6.096 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower S.A. și construcția aferentă în curs de execuție;

**Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară:**

- teren în suprafață de 4.200 mp și clădirea aferentă demolată situată în Aleea Modrogan nr. 1A, deținute de filiala One Modrogan S.R.L.;
- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L.;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2020 și 2019 au fost astfel:

**Investiții imobiliare finalizate**

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>145.509.235</b>	<b>153.156.605</b>
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	522.561	-
Transfer în imobilizări corporale	-	(12.156.938)
leșiri	(5.537.848)	(613.044)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	3.739.093	5.122.612
Stimulente de leasing	348.110	-
<b>La 31 decembrie</b>	<b>144.581.151</b>	<b>145.509.235</b>

**Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (imobile de birouri)**

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>503.555.477</b>	<b>234.344.314</b>
Costuri de dezvoltare	157.093.336	57.977.800
Achiziții	-	3.835.437
Dobândă capitalizată	625.364	-
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	17.845.936
Stimulente de leasing	1.110.710	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	58.349.105	189.551.990
<b>La 31 decembrie</b>	<b>720.733.992</b>	<b>503.555.477</b>

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
La 1 ianuarie	141.791.167	66.682.758
Costuri de dezvoltare	3.955.274	513.061
Achiziții	37.144.686	38.326.433
Transfer (la)/din categoria stocuri	(71.955.566)	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	34.165.272	36.268.915
<b>La 31 decembrie</b>	<b>145.100.833</b>	<b>141.791.167</b>
<b>Total general investiții imobiliare la 31 decembrie</b>	<b>1.010.415.976</b>	<b>790.855.879</b>

Investițiile imobiliare cuprind terenurile și construcțiile deținute pentru aprecierea capitalului sau pentru a fi închiriate terților.

*Procese de evaluare*

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 de Cushman & Wakefield, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

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

*Ierarhizarea valorilor juste*

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019. 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*

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

**31 decembrie 2020**

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Valorile juste sunt determinate prin aplicarea <b>tehnicii de comparare a pieței</b>. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (239 EUR /mp până la 2.422 EUR /mp)</li> <li>• Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 5-25% pentru locație, acces și poziție)</li> <li>• Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București (2.307 EUR/mp până la 6.393 EUR/mp)</li> <li>• Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 2-3% pentru prețul cerut, reducere 0-15% pentru locație, acces și poziție)</li> </ul>	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)</li> </ul>

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p><b>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF)</b>                      Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare.</p> <p>Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randament de ieșire: 7,00% - 8,5%</li> <li>• Rata de actualizare: 8,23% - 9,83%</li> <li>• Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 10,62 - 18,5 EUR/mp/lună</li> <li>• Preț mediu de închiriere persoane fizice: 13,50-36 EUR/mp/lună</li> <li>• Taxa de serviciu: 3,5 EUR/mp/lună</li> <li>• Rata de ocupare viitoare: 2,5 – 8,5%</li> <li>• Cheltuielile de capital NOI: 2%</li> <li>• Rata de creștere a valorii recuperabile estimate (ERV): 1,5</li> </ul>	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari)</li> <li>• costurile cu chirișii ar fi mai mici / (mari)</li> <li>• chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)</li> </ul>
<p><b>Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală</b> este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Costuri aferente construcției (birouri): 535 - 750 EUR/mp</li> <li>• Costuri aferente construcției pentru subsol: 450 - 500 EUR/mp</li> <li>• Chirie care poate fi obținută pentru spațiul comercial: 14,5 - 20 EUR/mp/lună</li> <li>• Chirie care poate fi obținută pentru spațiul de birouri: 14 – 14,50 EUR/mp/lună</li> <li>• Chirie pentru parcare subterană (birouri): 95 - 100 EUR/loc de parcare</li> <li>• Chirie pentru locurile de parcare de la suprafață: 80 EUR/loc de parcare</li> <li>• Profit din costuri: circa 40%</li> </ul>	

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

31 decembrie 2019

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (187 EUR /mp până la 3.400 EUR /mp)</li> <li>• Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție)</li> <li>• Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București (2.800 EUR/mp până la 5.000 EUR/mp)</li> <li>• Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 2-3% pentru prețul cerut, reducere 5-10% pentru locație, acces și poziție)</li> </ul>	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)</li> </ul>
<p>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF)                      Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor nete de numerar care trebuie generate de o clădire închiriată, luând în considerare rata de ocupare și costurile care trebuie plătite de către chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, starea unei clădiri și amplasarea acesteia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randament de leșire: 7,00% - 8,5%</li> <li>• Rata de actualizare: 8,36% - 9,83%</li> <li>• Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 9,51-17,99 EUR/mp/lună</li> <li>• Preț mediu de închiriere persoane fizice: 13,50-30,83 EUR/mp/lună</li> <li>• Taxa de serviciu: 3,5 EUR/mp/lună</li> <li>• Rata de ocupare viitoare: 4-7,5%</li> <li>• Cheltuielile de capital NOI: 2%</li> <li>• Rata de creștere a valorii recuperabile estimate (ERV): 1,5</li> </ul>	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari)</li> <li>• costurile cu chiriașii ar fi mai mici / (mari)</li> <li>• chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică)</li> </ul>
<p>Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Costuri aferente construcției (birouri): 740 - 800 EUR/mp</li> <li>• Costuri aferente construcției pentru subsol: 450 - 500 EUR/mp</li> <li>• Chirie care poate fi obținută pentru spațiul comercial: 14,5 - 20 EUR/mp/lună</li> <li>• Chirie care poate fi obținută pentru spațiul de birouri: 14,25 - 14,50 EUR/mp/lună</li> <li>• Chirie pentru parcare: 60 - 100 EUR/loc de parcare</li> <li>• Profit din costuri: circa 35%</li> </ul>	



**NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)**

*Analiza de sensibilitate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019*

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 2020 și 31 decembrie 2019:

2020	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%	(7.791.040)	(12.076.112)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(4.723.318)	(16.215.102)	n/a

2019	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%	(7.312.329)	(24.517.809)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(4.301.370)	(12.951.903)	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 2020 și 31 decembrie 2019:

2020	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%	(198.379)	(3.931.067)	(2.120.672)

2019	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%	(243.314)	(2.250.572)	(1.406.070)

**NOTA 9. STOCURI**

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

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	-	3.838.690
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	52.067.436	62.805.632
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	48.694	1.239.623
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	10.459.270	5.827.816
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	58.824.703	43.829.091
One Herastrau Towers SRL	Herastrau Towers	36.271.271	24.104.324
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	13.457.443	8.486.244
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	3.303.496	8.096.044
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	11.277.012	9.926.669
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers SRL)	Neo Herastrau Park	5.519.261	4.999.003
One Modrogran	One Modrogran	57.635.787	-
Neo Mamaia - faza 2		7.401.254	-
Alte stocuri		1.082.530	57.734
<b>Total</b>		<b>257.348.157</b>	<b>173.210.870</b>

Prezentăm mai jos un sumar al mișcărilor în stocuri:

	2020	2019
<b>La 1 Ianuarie</b>	<b>173.210.870</b>	<b>164.035.958</b>
Costuri de dezvoltare efectuate	302.422.623	119.505.406
Transfer la investiții imobiliare	(5.954.767)	-
Transfer de la investiții imobiliare	71.955.566	-
Transfer de la imobilizări corporale	-	618.489
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(284.286.135)	(110.948.983)
<b>La 31 decembrie</b>	<b>257.348.157</b>	<b>173.210.870</b>

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

	2020	2019
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(5.127.160)	(16.325.320)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(279.158.975)	(94.623.663)
<b>Total</b>	<b>(284.286.135)</b>	<b>(110.948.983)</b>

**NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR**

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	11.538.794	17.763.719
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	39.351.232	28.041.406
<b>Total</b>	<b>50.890.026</b>	<b>45.805.125</b>

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

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Creanțe comerciale - clienți	33.513.129	4.787.301
Provizioane pentru clienți	(53.239)	(26.826)
Clienți – facturi de întocmit	49.876	166.807
Active contractuale	71.134.196	124.144.241
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>104.643.962</b>	<b>129.071.523</b>
TVA de recuperat	29.807.365	38.506.275
Debitori diverși	1.451.059	1.898.650
Împrumuturi acordate entităților afiliate	9.501.359	284
Împrumuturi acordate altor entități	225.000	2.895.288
Dividende interimare plătite în avans	23.865.864	3.498.300
Creanțe cu impozitul pe venit	2.035.093	-
Creanțe de încasat	85.121	-
Alte creanțe	3.810.169	344.149
Provizioane pentru alte creanțe	-	(179.473)
<b>Total alte creanțe</b>	<b>70.781.030</b>	<b>46.963.473</b>
<b>Total</b>	<b>175.424.992</b>	<b>176.034.996</b>

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 25.

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.

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA.

Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare.

Creanțele 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.

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 31 decembrie 2020 a fost stabilit după cum urmează:

RON	31-Dec-20				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	25.229.088	2.116.902	4.711.295	1.455.844	33.513.129
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	24.122	29.117	53.239

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

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile la 31 decembrie 2020 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 53.239 RON (31 decembrie 2019: 26.826 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

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

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Depozite bancare – EUR	44.743.006	42.386.289
Depozite bancare – RON	88.100.448	15.066.164
Conturi la bănci – EUR	30.705.439	16.703.910
Conturi la bănci – USD	58.361	851
Depozite bancare - GBP	-	107
Conturi la bănci - RON	7.193.063	17.418.848
Casă – RON	171.329	171.787
<b>Total</b>	<b>170.971.646</b>	<b>91.747.956</b>

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2020	Scadență	31 decembrie 2019	Scadență
Depozite bancare Euro	44.743.006	2021	42.386.289	2020
Depozite bancare Ron	88.100.448	2021	15.066.164	2020
<b>Total</b>	<b>132.843.454</b>		<b>57.452.453</b>	

Grupul a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt nu sunt semnificative. Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. 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.

Nu există o concentrare de risc semnificativă față de nicio contrapartidă.

**NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT**

Societatea mama One United Properties S.A. și filialele sale: One Peninsula S.R.L., One Mircea Eliade Properties S.R.L., One United Tower S.A., X Architecture & Engineering S.R.L., One North Gate S.A., One Herastrau Towers S.R.L., One Charles de Gaulle Residence S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L., One Long Term Value S.R.L., One Cotroceni Park S.R.L., One Verdi Park S.R.L., Neo Mamaia S.R.L. și Neo Timpuri Noi S.R.L. – sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2020, iar celelalte filiale, fiind micro-entități plătitoare impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice. Cotele de impozitare pentru 2020 și 2019 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% - 3% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

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

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

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 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 2020	31 decembrie 2019
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(1.964.019)	(2.572.757)
Datorii privind impozitul amânat	(100.904.737)	(75.741.596)
<b>Total creanțe / (datorii)</b>	<b>(102.868.756)</b>	<b>(78.314.353)</b>

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	4.559.177	7.153.044
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	25.163.141	38.234.127
<b>Total cheltuieli / (venituri)</b>	<b>29.722.318</b>	<b>45.387.171</b>

*(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 2020	31 decembrie 2019
<b>Rezultat brut</b>	<b>206.658.661</b>	<b>242.793.847</b>
<b>la o rată de 16%</b>	<b>33.065.386</b>	<b>38.847.016</b>
Efectul elementelor nedeductibile	9.936.108	7.778.609
Efectul pierderilor fiscale	(9.727.563)	-
Rezerva legală	(771.191)	(379.906)
Alte efecte fiscale	100.989	624.210
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(2.881.411)	(1.482.758)
<b>Total cheltuiala cu impozitul pe profit</b>	<b>29.722.318</b>	<b>45.387.171</b>

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019	2020	2019
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(33.683.701)	(10.163.891)	23.519.810	534.640
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(72.455.846)	(65.577.705)	6.878.141	37.699.487
Stocuri	(7.410.930)	-	7.410.930	-
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	-	5.746	-
Pierderi fiscale	9.727.563	-	(9.727.563)	-
Sponsorizări	2.881.411	-	(2.881.411)	-
Contracte de leasing	1.188	-	(1.188)	-
Imobilizări corporale	41.324	-	(41.324)	-
<b>Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat</b>			<b>25.163.141</b>	<b>38.234.127</b>
<b>Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net</b>	<b>(100.904.737)</b>	<b>(75.741.596)</b>		

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 2020 capitalul social al Grupului este de 259.824.598 RON (31 decembrie 2019: 146.964.903 RON) divizat în 997.752 de acțiuni (31 decembrie 2019: 940.455 de acțiuni) cu o valoare nominală de 260,41 RON (31 decembrie 2019: 156,27 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

În 2020, conform deciziei adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 52/28.09.2020 și a aprobării Consiliului de Administrație, capitalul social s-a majorat cu 112.859.695 RON (2019: 137.891.182,85 RON) în urma includerii primelor de emisiune 103.905.893 RON (137.560.353 RON) și a emisiunii de acțiuni 8.953.802 RON (330.830 RON).

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Structura capitalului social

Nume acționar	31 decembrie 2020			31 decembrie 2019		
	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
Andrei Liviu Diaconescu	376.182	97.961.555	37.7030%	395.297	61.773.062	42.0326%
Victor Capitanu	376.182	97.961.555	37.7030%	395.297	61.773.062	42.0326%
Alți acționari	245.388	63.901.488	24.5940%	149.861	23.418.779	15.9348%
<b>Total</b>	<b>997.752</b>	<b>259.824.598</b>	<b>100.00%</b>	<b>940.455</b>	<b>146.964.903</b>	<b>100.00%</b>

(ii) Rezerva legală

La 31 decembrie 2020, rezerva legală de la 31 decembrie 2019 în valoare de 4.250.620 RON a fost reclasificată la rezultat reportat. Rezerva legală în sumă de 9.070.575 RON la 31 decembrie 2020 este recunoscută la rezultat reportat.

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

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

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

(iii) Acțiuni proprii

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON. Părțile au convenit, împreună cu transferul de acțiuni, să transfere orice drept asupra acestora sau în legătură cu acestea, inclusiv, dar fără a se limita la, dividendele Societății legate de acțiunile pentru exercițiul financiar 2020.

(iv) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

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

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Obligațiuni emise într-un an	EUR	82.779.800	-
Obligațiuni emise în mai mult de un an	EUR	-	95.586.000
Dobânzi aferente obligațiunilor emise într-un an	EUR	200.546	233.727
Credite bancare scadente într-un an	EUR	52.260.413	5.104.148
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	65.220.111	50.581.499
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	14.977.322	11.690.961
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	70.107.873	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	USD	1.844.190	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	20.726.216	11.737.515
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	49.968.932	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	18.376.029	28.709.839
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	USD	2.458.920	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	RON	7.867	4.706.899
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	5.439.708	-
<b>Total</b>		<b>384.367.927</b>	<b>208.350.588</b>
<i>din care:</i>			
<b>Termen lung</b>		<b>190.736.624</b>	<b>146.167.499</b>
<b>Termen scurt</b>		<b>193.631.303</b>	<b>62.183.089</b>

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 25.  
 Rata dobânzii anuale a împrumutului din obligațiuni este de 5,25% pe an.

În octombrie 2017, Societatea a emis un număr de 20 de obligațiuni în valoare nominală de 1.000.000 EUR fiecare, încasând valoarea lor echivalentă, respectiv 20.000.000 EUR în noiembrie 2017. Scadența împrumutului este de 48 de luni de la data emiterii. Pentru acest împrumut din obligațiuni, Societatea a constituit o ipotecă asupra acțiunilor deținute la următoarele filiale: One Herastrau Towers S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L. și One Verdi Park S.R.L.. Societatea a răscumpărat în avans un număr de 3 obligațiuni în trimestrul IV 2020 și cele 17 obligațiuni rămase în trimestrul I 2021 la prețul de 1.000.000 EUR fiecare, astfel că toate gajurile au fost ridicate.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2,75% la 3,55%.

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 2020 și 2019. De obicei, împrumuturile bancare sunt garantate prin gaj pe acțiuni, imobile, creanțe și numerar la bănci.

Contractele de împrumut bancar semnate în 2020 de următoarele filiale: One Verdi Park S.R.L., One Herastrau Towers S.R.L., One Mircea Eliade Properties S.R.L.) conțin gajuri pe proiectele imobiliare (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. În plus, în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni (51.553 RON). Valoarea contabilă la 31 decembrie 2020 a terenurilor gajate este 128.090.642 RON (31 decembrie 2019: 25.724.100 RON), a construcțiilor în curs de dezvoltare (88.334.749 RON), a investițiilor imobiliare finalizate (128.933.115 RON), a creanțelor comerciale (13.395.996 RON), a activelor contractuale (57.398.003 RON), a conturilor bancare pe termen scurt (31.532.932 RON).



**NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

În cursul lunii februarie 2021, filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționarii minoritari (34.744.661 RON) și entitățile afiliate (17.920.339 RON) care erau în sold la 31 decembrie 2020 și a plătit dobânzi în sumă de 1.338.848 RON.

În martie și aprilie 2021, filiala One Mircea Eliade S.R.L. a rambursat anticipat în întregime soldul împrumutului bancar (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON), astfel că gajurile pe teren (35.397.537 RON), construcții în curs de dezvoltare (23.427.165 RON), creanțe (3.848.360 RON) și active contractuale (47.975.972 RON) au fost ridicate.

Filiala One Cotroceni Park S.R.L. agreează să convertească în capital social împrumuturile primite de la acționarii minoritari în valoare totală de 24.618.910 EUR.

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, Grupul a împărțit rândul „Împrumuturi” din situația poziției financiare inclus datorii pe termen lung și datorii curente în două rânduri, pentru a obține informații mai detaliate: „Împrumuturi de la acționarii minoritari” și „Împrumuturi de la bănci și alte entități”.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 27.

**NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING**

**Grupul ca locator**

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru portofoliul său de imobile de birouri. Consultați Nota 20 pentru informații suplimentare.

**Grupul ca locatar**

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

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

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

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

	<b>Terenuri</b>	<b>Clădiri</b>	<b>Echipamente</b>	<b>Total</b>
<b>La 1 ianuarie 2020</b>	<b>998.598</b>	-	-	<b>998.598</b>
Intrări	45.474	619.355	396.180	1.061.009
Costuri de amortizare	(544.545)	(159.895)	(134.000)	(838.440)
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>499.527</b>	<b>459.460</b>	<b>262.180</b>	<b>1.221.167</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>La 1 ianuarie</b>	998.598	-
Intrări	1.061.009	-
Dobânda acumulată	40.906	-
Plăți	(913.957)	-
Diferențe valutare	21.593	-
<b>La 31 decembrie</b>	<b>1.208.149</b>	-

**NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING (continuare)**

Reconcilierea modificărilor datorii care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 27.

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

	2020	2019
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(191.390)	-
Cheltuieli cu dobânda la datorii de leasing	(21.807)	-
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(21.594)	-
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(21.577)	-
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(43.776)	-
<b>Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere</b>	<b>(300.144)</b>	<b>-</b>

**NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE**

La 31 decembrie 2020, 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	% participație		Valoarea contabilă	
		31-Dec-20	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-19
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	535.840	50
CTT & ONT AG	Elveția	49.9%	-	675.656	-
Glass Rom Invest SRL	România	20%	-	143.793	-
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	81.551	-
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	-	-	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	-	-	-
Asociația ASAR	România	20%	20%	2.500	2.500
<b>Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență</b>				<b>1.439.349</b>	<b>2.550</b>
				<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Valoarea totală a cotei Grupului în:</b>					
Profitul din operațiuni neîntrerupte				733.803	-
Profit sau pierdere după impozitare din operațiuni întrerupte				-	-
Alte elemente ale rezultatului global				-	-
<b>Total rezultat global</b>				<b>733.803</b>	<b>-</b>

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

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Furnizori	37.714.480	23.663.020
Furnizori facturi nesosite	17.621.651	8.909.655
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	22.953.965	13.499.015
Refacturări către acționari	-	-
Dividende	16.701	15.284
Alte impozite și taxe	1.489.045	1.202.139
Alți creditori	16.412.996	249.662
Dobânda datorată	34.784	-
<b>Total datoriile comerciale și alte datorii</b>	<b>96.243.622</b>	<b>47.538.775</b>

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.

**NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI**

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

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	-	46.702.386
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	29.263.190	-
One Modroșan SRL	One Modroșan	1.333.568	-
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	79.025	752.453
One Peninsula SRL	One Peninsula	74.129.060	89.241.410
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	42.037	84.088.719
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	27.260.311	29.888.625
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	105.733.111	105.733.111
One Lake District SRL	One District Properties	31.702.025	28.887.486
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	12.972.613	10.514.800
Neo Mamala SRL	Neo Mamala	7.352.187	8.136.746
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	266.119	17.950.431
Neo Herăstrău Park SRL	Neo Herăstrău Park	3.721.956	4.665.487
<b>Total</b>		<b>293.855.202</b>	<b>426.561.654</b>

Descriere	2020	2019
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	127.156.877	291.941.057
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	166.698.325	134.620.597
<b>Total</b>	<b>293.855.202</b>	<b>426.561.654</b>

**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	2020	2019
Vânzarea proprietăților – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	6.836.173	4.637.892
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	81.476.817	39.907.880
Venituri contractuale - One Peninsula	24.986.806	286.122
Venituri contractuale - One Verdi Park	16.048.216	1.948.571
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	189.410.355	75.840.297
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	12.587.810	125.970
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	38.840.099	10.727.526
Venituri contractuale - Neo Mamaia	44.384.164	13.951.894
Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park	1.346.479	-
Venituri contractuale - One Modrogan	19.119.721	-
Venituri contractuale - Neo Mamaia - phase 2	2.467.084	-
<b>Total venituri din contractele cu clienții</b>	<b>437.503.724</b>	<b>147.426.152</b>

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

La 31 decembrie 2020, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 384.847.664 RON (2019: 389.046.037 RON), din care se estimează că aproximativ 65% va fi recunoscută drept venit în 2021.

	2020	2019
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing)	1.429.912	11.973.375
Înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing	(116.188)	-
<b>Venituri din chirii</b>	<b>1.313.724</b>	<b>11.973.375</b>

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

	2020	2019
Valoarea brută a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	1.575.010	-
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(116.188)	-
<b>Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral</b>	<b>1.458.822</b>	<b>-</b>

Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2020.

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 plată predominante. Unele contracte de leasing conțin opțiuni de reziliere înainte de sfârșitul perioadei de leasing.

**NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)**

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2020	2019
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	5.127.160	16.325.320
Cost contractual - One Herăstrău Towers	50.168.031	25.787.466
Cost contractual - One Peninsula	21.068.578	52.925
Cost contractual - One Verdi Park	10.679.592	1.249.123
Cost contractual - One Mircea Ellade Properties	103.861.747	52.155.893
Cost contractual - Neo Floreasca Lake	8.048.099	107.038
Cost contractual - Neo Timpuri Noi	26.581.051	7.342.365
Cost contractual - Neo Mamaia	38.077.182	7.928.853
Cost contractual – Neo Herăstrău Park	1.587.472	-
Cost contractual – One Modroșan	16.620.139	-
Cost contractual – Neo Mamaia – faza 2	2.467.084	-
<b>Total cost vânzări</b>	<b>284.286.135</b>	<b>110.948.983</b>

**NOTA 21. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VANZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Descriere	2020	2019
Comisioane de intermediere vânzări	1.093.357	2.111.831
<b>Total</b>	<b>1.093.357</b>	<b>2.111.831</b>

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

**NOTA 22. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Cheltuielile generale de administrație la 2020 și 2019 se detaliază astfel:

Descriere	2020	2019
Comisioane bancare și asimilate	432.808	98.089
Comisioane, onorarii și consultantă juridică	3.194.990	1.924.244
Cheltuieli cu colaboratorii	2.156.620	2.903.648
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	1.153.185	947.544
Amortizarea mijloacelor fixe	1.386.070	782.492
Cheltuielile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere	1.902.945	-
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	244.328	842.953
Energia și apă	186.918	506.230
Protocol, reclama și publicitate	3.621.261	3.179.841
Taxe și impozite	806.395	629.178
Servicii de contabilitate și audit	1.369.770	1.792.694
Servicii de evaluare	460.323	50.979
Consultanta intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	1.001.527	1.135.961
Alte servicii de consultantă	828.524	-
Servicii administrare	3.451.683	906.439
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	466.187	57.018
Salarii și contribuții asimilate	5.937.380	3.459.426
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	463.393	-
Cheltuieli poștale și telecomunicații	123.183	103.043
Transport și deplasări	186.215	642.953
Chirii diverse	164.504	496.482
Recrutare	96.035	63.555
Asigurări	127.159	186.813
Amortizarea dreptului de utilizare	191.390	-
<b>Total</b>	<b>29.952.793</b>	<b>20.709.582</b>

**NOTA 23. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Alte cheltuieli de exploatare la 2020 și 2019 se detaliază astfel:

Descriere	2020	2019
Donații acordate	2.736.795	1.482.758
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	647.015	3.386.619
Penalități contractuale	74.011	235.464
Alte cheltuieli de exploatare	279.936	164.167
<b>Total</b>	<b>3.737.757</b>	<b>5.269.008</b>

**NOTA 24. REZULTATUL FINANCIAR NET**

Veniturile și cheltuielile financiare la 2020 și 2019 se detaliază astfel:

Descriere	2020	2019
Venituri din dobânzi	1.029.602	284.755
Venituri din diferențe de curs valutar	2.768.272	4.313.895
<b>Total venituri financiare</b>	<b>3.797.874</b>	<b>4.598.650</b>
Cheltuieli cu dobânzile	8.602.102	6.989.214
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	6.596.700	7.594.200
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>15.198.802</b>	<b>14.583.414</b>
<b>Total rezultat financiar, net</b>	<b>(11.400.928)</b>	<b>(9.984.764)</b>

**NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE**

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, 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
Smart Capital Investments SA	Romania	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
DR Consulting & Other Services SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties S.A.	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office S.A.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Nume	Tara	Tip de afiliere
Lulav Consult SRL (reprezentată legal de David Hay Flusberg)	Romania	Membru cheie din conducere (Președintele Consiliului de Administrație, înlocuit în aprilie 2019 de Dragos-Horia Manda)
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere
Gabriel-Ionuț Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere
Mihai-Andrei Ionescu	Romania	Membru cheie din conducere
Ciprian Nicolae	Polonia	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Dragan	Romania	Membru cheie din conducere
Claudio Cisullo	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Beneficii pe termen scurt angajați	593.593	559.135

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2020 și 2019, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătrel)/de la)	
		31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.471	8.739
	Asociați	3.040.023	-
	Alte entități afiliate	11.061.376	284.869
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	14.764.439	4.136.889
	Alte entități afiliate	12.918.302	10.040.123
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.055	-
	Asociați	24.379.051	4.672.601
	Alte entități afiliate	1.242.836	1.905.428
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	50.979.993	21.972.592
	Interese minoritare	-	-
	Alte entități afiliate	920.311	-
		<b>Contul de profit și pierdere (venit/(cheltulală))</b>	
Natura tranzacției	Categoria entității afiliate	2020	2019
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	3.003.737	-
	Alte entități afiliate	9.754.600	319
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	44.640	-
	Asociați	20.792.641	13.003.747
	Alte entități afiliate	6.532.461	4.474.419

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
	2020	503.636	23.823.603
Societăți – alte entități afiliate	2019	16.705	33.369.743
	2020	-	2.458.920
Membri cheie din conducerea Grupului:	2019	38.025	46.994
<b>Total împrumuturi de la entitățile afiliate</b>	<b>2020</b>	<b>503.636</b>	<b>26.282.523</b>
	<b>2019</b>	<b>54.730</b>	<b>33.416.737</b>

Împrumuturi acordate entităților afiliate	An	Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2020	50.909	9.501.076
Împrumuturi acordate entităților asociate	2019	-	-
	2020	22.170	284
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2019	80.440	284
	2020	-	-
Membrii cheie ai conducerii Grupului:	2019	-	-
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate</b>	<b>2020</b>	<b>73.079</b>	<b>9.501.359</b>
	<b>2019</b>	<b>80.440</b>	<b>284</b>

La 31 decembrie 2020, 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.



ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

**NOTA 26. INTERESE MINORITARE**

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

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Active circulante	43.276.907	5.659.854	5.060.242	8.037.717	5.433.552	7.227.957
Datorii pe termen scurt	108.479.901	139.435.671	3.234.045	30.417.751	174.736.510	101.451.233
<b>Active circulante nete</b>	<b>(65.202.994)</b>	<b>(133.775.817)</b>	<b>1.826.197</b>	<b>(22.380.034)</b>	<b>(169.302.958)</b>	<b>(94.223.276)</b>
Active imobilizate	323.280.609	194.945.075	135.930.555	132.313.319	316.435.258	255.995.437
Datorii pe termen lung	156.702.999	10.127.326	50.348.424	46.847.847	26.000.739	26.720.126
<b>Active imobilizate nete</b>	<b>166.577.610</b>	<b>184.817.749</b>	<b>85.582.131</b>	<b>85.465.472</b>	<b>290.434.519</b>	<b>229.275.311</b>
<b>Active nete</b>	<b>101.374.616</b>	<b>51.041.932</b>	<b>87.408.328</b>	<b>63.085.438</b>	<b>121.131.561</b>	<b>135.052.035</b>

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Situația prescurtată a rezultatului global						
Venituri	9.148	90.908	2.726.095	16.168.186	-	40.268.688
Profit aferent perioadei	50.318.143	25.534.047	(3.587.110)	7.213.403	(13.920.474)	106.260.929
Total rezultat global	50.318.143	25.534.047	(3.587.110)	7.213.403	(13.920.474)	106.260.929
% interese minoritare	20.00%	20.00%	43.26%	27.87%	29.76%	0.01%
Profit alocat intereselor minoritare	10.063.629	5.106.809	(1.551.819)	2.010.375	(4.142.733)	10.626
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar						
Numerar net din activități de exploatare	(7.242.087)		(4.206.735)		(2.176.702)	
Fluxuri de numerar nete din/ utilizate în activități de investiții	(65.041.333)		(278.666)		(54.892.012)	
Numerar net din activități de finanțare	105.435.280		2.294.214		67.942.562	
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	33.151.860		(2.191.187)		873.848	

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În cursul anului 2020, Grupul a efectuat mai multe tranzacții cu interesele minoritare. Efectul principalelor tranzacții asupra capitalului propriu atribuibil proprietarilor societății-mamă este rezumat după cum urmează:

	One Peninsula	Neo Floreasca Lake	One United Towers	One United Towers	One United Towers	One North Gate	Neo Properties Development	One Verdi Park	Altele	Total
	modificare de 10% în interesele minoritare	modificare de 10% în interesele minoritare	modificare de 30% în interesele minoritare	modificare de 0,25% în interesele minoritare	modificare de 15,39% în interesele minoritare	modificare de 12,35% în interesele minoritare	nicio modificare în interesele minoritare			
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	39.329	(172.739)	(39.880.710)	307.465	(9.735.379)	2.130.876	-		(16.148)	(47.327.306)
Contra prestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(7.219.050)	(2.672.450)	39.321.257	(327.136)	8.749.674	(1.715.521)	-		17.989	36.154.763
Impact asupra rezultatului reportat	(7.179.721)	(2.845.189)	(559.453)	(19.671)	(985.705)	415.355	-		1.841	(11.172.543)
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)			12.074.020					300.000	59.400	12.433.420

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 27. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

	1 ianuarie 2020	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2020
Obligațiuni	95.819.727	-	5.079.334	-	(19.726.481)	1.807.766	-	82.980.346
Împrumuturi bancare	55.685.648	109.283.594	2.472.487	135.779	(51.274.997)	1.178.013	-	117.480.524
Împrumuturi de la acționari	23.428.476	155.259.572	935.714	59.610	(5.953.955)	951.551	(17.056.435)	157.624.533
Împrumuturi de la entitățile afiliate	33.416.737	25.516.029	92.760	410.876	(20.642.736)	205.980	(12.717.122)	26.282.524
Datorii de leasing	-	2.059.607	21.807	19.099	(913.957)	21.593	-	1.208.149
<b>Total datorii din activități de finanțare</b>	<b>208.350.588</b>	<b>292.118.802</b>	<b>8.602.102</b>	<b>625.364</b>	<b>(98.512.126)</b>	<b>4.164.903</b>	<b>(29.773.557)</b>	<b>385.576.076</b>
Obligațiuni	93.597.315	-	4.801.163	-	(4.896.300)	2.317.549	-	95.819.727
Împrumuturi bancare	61.130.679	4.171.812	2.119.106	-	(12.974.482)	1.238.533	-	55.685.648
Împrumuturi de la acționari	18.482.094	5.906.660	30.920	-	(1.177.025)	185.827	-	23.428.476
Împrumuturi de la entitățile afiliate	10.038.378	27.949.815	38.025	-	(4.659.900)	50.419	-	33.416.737
Datorii de leasing	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total datorii din activități de finanțare</b>	<b>183.248.466</b>	<b>38.028.287</b>	<b>6.989.214</b>	<b>-</b>	<b>(23.707.707)</b>	<b>3.792.328</b>	<b>-</b>	<b>208.350.588</b>

**NOTA 28. ANGAJAMENTE**

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

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 decembrie 2020 (2019: zero).

**NOTA 29. 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.

Începând cu octombrie 2019, autoritățile fiscale române au efectuat un control pentru rambursarea TVA care acoperă sumele solicitate pentru restituire până la 31 mai 2019, inclusiv. Acest control s-a încheiat în aprilie 2020, iar Societatea este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare. Sumele refuzate sunt ne semnificative pentru Grup, reprezentând aproximativ 1% din suma totală solicitată pentru rambursare, cu toate acestea Societatea intenționează să le conteste în fața autorităților.

**NOTA 30. 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 împrumuturi cu scadența contractuală sub un an, datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

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

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
<b>Datoriile financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	384.367.927	208.350.588	345.486.467	197.070.820
Avansuri de la clienți	293.855.202	426.561.654	275.054.242	399.599.618

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2020:

31 decembrie 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Datoriile financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi purtătoare de dobândă		345.486.467		345.486.467
Avansuri de la clienți		275.054.242		275.054.242

NOTA 30. IERARHIA VALORII JUSTE

31 decembrie 2019

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:</b>				
Împrumuturi purtătoare de dobândă		197.070.820		197.070.820
Avansuri de la clienți		399.599.618		399.599.618

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2020 sau 2019.

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 2020, 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 2020.

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, închiriere birouri și corporativ, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare.

Nu există vânzări între segmente. Rezultatele, activle și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2020 RON	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	437.503.724	-	-	437.503.724
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	1.669.443	-	1.669.443
Costul proprietăților inventariate vândute	(284.286.135)	-	-	(284.286.135)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(1.040.468)	-	(1.040.468)
<b>Venituri nete</b>	<b>153.217.589</b>	<b>628.975</b>	<b>-</b>	<b>153.846.564</b>
Căștiguri din investiții imobiliare	-	96.253.470	-	96.253.470
Comisioane pentru intermediere imobile	(1.093.357)	-	-	(1.093.357)
Cheltuieli de administrație	(9.947.164)	(9.936.997)	(10.068.631)	(29.952.792)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.293.328)	(60.822)	(383.606)	(3.737.757)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	632.372	-	632.372
Alte venituri din exploatare	734.857	608.076	34.352	1.377.286
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>	<b>139.618.597</b>	<b>88.125.074</b>	<b>(10.417.885)</b>	<b>217.325.786</b>
Venituri financiare	1.140.237	1.271.314	1.386.322	3.797.873
Cheltuieli financiare	(1.717.627)	(5.882.199)	(7.598.976)	(15.198.801)
Cota-parte din profitul asociațiilor	-	-	733.803	733.803
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>	<b>139.041.207</b>	<b>83.514.190</b>	<b>(15.896.736)</b>	<b>206.658.661</b>

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2019	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	147.426.152	-	-	147.426.152
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	16.528.129	-	16.528.129
Costul proprietăților inventariate vândute	(110.948.983)	-	-	(110.948.983)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(4.554.754)	-	(4.554.754)
<b>Venituri nete</b>	<b>36.477.169</b>	<b>11.973.375</b>	<b>-</b>	<b>48.450.544</b>
Câștiguri din investiții imobiliare	-	230.943.517	-	230.943.517
Comisioane pentru intermediere imobile	(2.111.831)	-	-	(2.111.831)
Cheltuieli de administrație	(9.475.624)	(5.545.341)	(5.688.617)	(20.709.583)
Alte cheltuieli de exploatare	(4.726.184)	(476.378)	(66.445)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	-	-	-
Alte venituri din exploatare	12.744	1.423.047	39.181	1.474.971
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>	<b>20.176.273</b>	<b>238.318.219</b>	<b>(5.715.881)</b>	<b>252.778.610</b>
Venituri financiare	660.315	724.299	3.214.036	4.598.650
Cheltuieli financiare	(786.994)	(5.417.532)	(8.378.888)	(14.583.414)
Cota-parte din profitul asociaților	-	-	-	-
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>	<b>20.049.594</b>	<b>233.624.986</b>	<b>(10.880.734)</b>	<b>242.793.846</b>
Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2018	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	219.669.494	-	-	219.669.494
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	24.587.564	-	24.587.564
Costul proprietăților inventariate vândute	(152.603.609)	-	-	(152.603.609)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(8.110.483)	-	(8.110.483)
<b>Venituri nete</b>	<b>67.065.885</b>	<b>16.477.081</b>	<b>-</b>	<b>83.542.966</b>
Câștiguri din investiții imobiliare	-	64.884.205	-	64.884.205
Comisioane pentru intermediere imobile	(2.626.147)	-	-	(2.626.147)
Cheltuieli de administrație	(5.704.906)	(1.196.071)	(1.909.193)	(8.810.170)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.369.445)	(77.654)	(39.836)	(3.486.935)
Profit din cedarea activelor financiare disponibile în vederea vânzării	-	-	4.232.892	4.232.892
Alte venituri din exploatare	117.947	39.614	102.015	259.576
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>	<b>55.483.335</b>	<b>80.127.175</b>	<b>2.385.877</b>	<b>137.996.387</b>
Venituri financiare	819.147	1.043.439	2.530.406	4.392.992
Cheltuieli financiare	(897.111)	(3.164.824)	(9.365.997)	(13.427.932)
Cota-parte din profitul asociaților	-	-	-	-
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>	<b>55.405.371</b>	<b>78.005.790</b>	<b>(4.449.714)</b>	<b>128.961.447</b>

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datoriile pe segmente la 31 decembrie 2020	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	3.661	3.316	157.730	164.707
Investiții imobiliare	-	1.010.415.976	-	1.010.415.976
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	1.439.340	1.439.340
Active aferente dreptului de utilizare	763.922	457.245	-	1.221.167
Imobilizări corporale	1.652.523	1.021.637	13.402.983	16.077.142
<b>Total active imobilizate</b>	<b>21.676.182</b>	<b>1.011.898.173</b>	<b>15.000.053</b>	<b>1.048.574.408</b>
Stocuri	257.348.157	-	-	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	29.156.837	21.207.572	525.617	50.890.026
Creanțe comerciale	99.154.890	5.415.842	73.229	104.643.962
Alte creanțe	5.402.760	2.338.820	63.039.450	70.781.030
Cheltuieli în avans	224.180	263.905	57.284	545.370
Numcrar și echivalente de numerar	67.046.373	46.609.896	57.315.377	170.971.646
<b>Total active circulante</b>	<b>458.333.197</b>	<b>75.836.035</b>	<b>121.010.958</b>	<b>655.180.191</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>480.009.379</b>	<b>1.087.734.209</b>	<b>136.011.011</b>	<b>1.703.754.599</b>
Împrumuturi pe termen lung	9.555.953	181.180.670	-	190.736.623
Provizioane	642.043	6.310	86.560	734.913
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	21.136.500	79.880.609	(112.372)	100.904.738
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>31.334.496</b>	<b>261.067.590</b>	<b>(25.812)</b>	<b>292.376.274</b>
Beneficiile angajaților	81.576	29.144	333.908	444.628
Împrumuturi pe termen scurt	48.716.743	57.607.528	87.307.031	193.631.302
Datorii comerciale și alte datorii	59.989.717	26.605.392	9.648.513	96.243.622
Venituri în avans	-	-	-	-
Datorii de leasing	762.650	445.500	-	1.208.149
Datorii privind impozitul pe profitul curent	10.139	82.471	1.871.409	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	127.156.877	166.698.326	-	293.855.202
<b>Total datorii curente</b>	<b>236.717.701</b>	<b>251.468.361</b>	<b>99.160.861</b>	<b>587.346.923</b>
<b>Total datorii</b>	<b>268.052.198</b>	<b>512.535.951</b>	<b>99.135.048</b>	<b>879.723.197</b>



NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2019 RON	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	8.120	1.537	231.078	240.736
Investiții imobiliare	-	790.855.879	-	790.855.879
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	2.550	2.550
Active aferente dreptului de utilizare	-	-	-	-
Imobilizări corporale	2.203.587	1.234.248	13.612.113	17.049.948
<b>Total active imobilizate</b>	<b>21.467.783</b>	<b>792.091.664</b>	<b>13.845.742</b>	<b>827.405.189</b>
Stocuri	173.210.870	-	-	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	31.226.367	14.559.613	19.145	45.805.125
Creanțe comerciale	121.821.735	7.229.904	19.884	129.071.523
Alte creanțe	2.653.574	368.680	43.941.219	46.963.473
Cheltuieli în avans	513.044	184.355	14.438	711.837
Numerar și echivalente de numerar	53.706.324	9.701.455	28.340.177	91.747.956
<b>Total active circulante</b>	<b>383.131.914</b>	<b>32.044.006</b>	<b>72.334.863</b>	<b>487.510.783</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>404.599.697</b>	<b>824.135.670</b>	<b>86.180.605</b>	<b>1.314.915.973</b>
Împrumuturi pe termen lung	-	50.581.494	95.586.000	146.167.494
Provizioane	36.264	10.720	67.326	114.310
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	10.163.891	65.577.705	-	75.741.596
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>10.200.155</b>	<b>116.169.919</b>	<b>95.653.326</b>	<b>222.023.400</b>
Beneficiile angajaților	222.676	14.910	158.443	396.029
Împrumuturi pe termen scurt	22.380.276	35.241.056	4.561.762	62.183.094
Datorii comerciale și alte datorii	28.447.769	16.567.667	2.523.339	47.538.775
Venturi în avans	-	11.823	-	11.823
Datorii de leasing	-	-	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(143.228)	(1.070.241)	3.786.226	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	291.941.057	134.620.597	-	426.561.654
<b>Total datorii curente</b>	<b>342.848.550</b>	<b>185.385.812</b>	<b>11.029.770</b>	<b>539.264.132</b>
<b>Total datorii</b>	<b>353.048.705</b>	<b>301.555.731</b>	<b>106.683.096</b>	<b>761.287.532</b>

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2018 RON	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Fond comercial	22.436.396	-	-	22.436.396
Imobilizări necorporale	67.305	498	161.259	229.062
Investiții imobiliare	-	454.183.676	-	454.183.676
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	3.569	3.569
Active aferente dreptului de utilizare	-	-	-	-
Imobilizări corporale	2.180.490	714.840	71.955	2.967.285
<b>Total active imobilizate</b>	<b>24.684.191</b>	<b>454.899.015</b>	<b>236.783</b>	<b>479.819.988</b>
Stocuri	164.035.958	-	-	164.035.958
Avansuri acordate furnizorilor	21.226.596	4.739.053	28.961	25.994.610
Creanțe comerciale	142.010.795	3.156.728	-	145.167.523
Alte creanțe	2.213.434	1.875.432	36.688.365	40.777.231
Cheltuieli în avans	86.038	151.521	35.978	273.537
Numerar și echivalente de numerar	35.920.028	8.841.288	50.717.628	95.478.943
<b>Total active circulante</b>	<b>365.492.849</b>	<b>18.764.022</b>	<b>87.470.932</b>	<b>471.727.802</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>390.177.040</b>	<b>473.663.036</b>	<b>87.707.714</b>	<b>951.547.790</b>
Împrumuturi pe termen lung	-	52.551.983	93.278.000	145.829.983
Provizioane	42.622	4.047	51.301	97.970
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	9.629.251	27.878.218	-	37.507.469
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>9.671.873</b>	<b>80.434.248</b>	<b>93.329.301</b>	<b>183.435.422</b>
Beneficiile angajaților	218.282	10.098	31.904	260.284
Împrumuturi pe termen scurt	1.247.285	35.839.782	331.415	37.418.482
Datorii comerciale și alte datorii	31.871.569	4.932.313	6.050.729	42.854.612
Venituri în avans	-	1.313.760	-	1.313.760
Datorii de leasing	-	-	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.910.423	406.991	2.071.366	5.388.780
Avansuri încasate de la clienți	248.288.769	76.568.057	-	324.856.826
<b>Total datorii curente</b>	<b>284.536.328</b>	<b>119.071.002</b>	<b>8.485.414</b>	<b>412.092.744</b>
<b>Total datorii</b>	<b>294.208.201</b>	<b>199.505.250</b>	<b>101.814.715</b>	<b>595.528.166</b>

NOTA 32. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 176.936.343 RON (31 decembrie 2019: 197.406.676 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

Grupul nu are acțiuni diluate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019.

RON	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	176.936.343	197.406.676
Număr mediu ponderat în circulație	941.868	927.675
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	188	213

### NOTA 33. EVENIMENTE ULTERIOARE

În primul trimestru al anului 2021, Societatea a răscumpărat în avans cele 17 obligațiuni rămase la prețul de 1.000.000 EUR fiecare, aferente contractului de emisiune obligațiuni semnat în octombrie 2017 cu o scadență a creditului de 48 de luni de la data emiterii.

La 19 ianuarie 2021 filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. Contractul de împrumut prevede respectarea unor indicatori financiari, cum ar fi: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea împrumutului, rata de acoperire a serviciului datoriei anticipate, rata de acoperire a serviciului datoriei.

În cursul lunii februarie 2021 filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționarii minoritari și entitățile afiliate în valoare totală de 54.003.847 RON.

În martie și aprilie 2021 filiala One Mircea Eliade S.R.L. a rambursat integral soldul împrumutului bancar (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON).

În trimestrul IV 2020 Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON, care au fost revândute în primul trimestru al anului 2021 la o valoare totală de 7.371.267 EUR.

La 26 ianuarie 2021 adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute la filiala Neo Downtown S.R.L. cu o valoare nominală de 10 RON / acțiune.

În martie 2021 filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea pentru schimbarea destinației dintr-un proiect mixt, inclusiv birou într-un proiect rezidențial. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la contractul de împrumut bancar existent pentru a include schimbarea destinației proiectului. Durata facilității creditului a fost redusă de la 144 de luni la 28 de luni.

Procedurile de recepție pentru construcția rezidențială a filialei Neo Mamaia S.R.L. au fost finalizate în primul trimestru al anului 2021.

În aprilie 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a primit autorizație pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial.

În cursul anul 2021, noi filiale au fost înființate: One Proiect 1 S.R.L., One Proiect 3 SRL, One Proiect 4 S.R.L. și One Proiect 6 S.R.L., care sunt deținute 100% de către Societate.

În cursul anul 2021, Societatea și-a schimbat participația în capitalul social al One Herăstrău Towers S.R.L. de la 98% la 31 decembrie 2020 la 100%.

La 19 aprilie 2021, adunarea generală ordinară a acționarilor a aprobat distribuirea de dividende în sumă de 49.243.000 RON, echivalentul a 10.000.000 EUR, din profitul net al Societății.

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

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

La 22 aprilie 2021, acționarii principali Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu au încheiat un contract de vânzare a acțiunilor reprezentând 5% din capitalul social subscris și vărsat al Societății. Structura capitalului social în urma acestei modificări este: contribuția lui Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu la capitalul social a scăzut de la 37,7030% fiecare la 35,2030% fiecare și ceilalți acționari minoritari și-au majorat contribuția la capitalul social cu 5% de la 24,5940%.

În mai 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 20.016.501 EUR în scopul vânzării de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Cotroceni Park care este în curs de construcție.

**NOTA 33. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)**

În mai 2021, filiala One Lake District S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 14.916.000 EUR în scopul vânzării de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Lake District care este în construcție pe parcela terenului situat în București.

În cursul lunii mai 2021, Societatea a numit un nou președinte al consiliului de administrație în persoana dlui Claudio Cisullo.

**RAPORTUL CONSOLIDAT AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU  
EXERCIȚIUL FINANCIAR 2020**

**ONE UNITED PROPERTIES SA** („Societatea”) s-a înființat în anul 2007 în temeiul Legii nr.31/1990 având cod fiscal RO 22767862, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007.

Sediul social stabilit prin actul constitutiv este în București, sector 1, Strada Maxim Gorki, nr. 20 și sediul secundar în Orasul Voluntari, Soseaua Pipera-Tunari nr.2/III BIS, One North Gate, Clădirea NG.2, etaj 2, spațiul 1 și etaj 4, spațiul 1, Jud.Ilfov.

Societatea a întocmit situațiile financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (“OMFP nr. 2844/2016”). În accepțiunea OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standardele adoptate potrivit procedurii prevăzute de Regulamentul Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate.

Situațiile financiare anuale consolidate cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii, situația consolidată a fluxurilor de trezorerie și notele explicative la situațiile financiare consolidate.

Perimetrul de consolidare a fost constituit de liderul de grup, care împreună cu filialele sale constituie o entitate economică, fără personalitate juridică, numită grup.

Fiecare entitate din grup are personalitate juridică proprie, liderul de grup exercitând o influență notabilă și un control conjunctiv, motiv pentru care metoda de consolidare folosită a fost cea a consolidării globale.

Domeniul principal de activitate al Grupului One United Properties acoperă livrarea de proiecte green rezidențiale și mixte la cheie, permițând acestuia să se dezvolte în ritm dinamic și astfel să își mențină renumele bine meritat între cele mai importante firme de profil din România.

One United Properties este o companie inovatoare, dedicată accelerării adoptării practicilor de construcții care conduc la clădiri eficiente din punct de vedere energetic, prietenoase cu mediul și durabile. De asemenea, societatea mamă One United Properties SA acționează ca o societate de tip holding în cadrul grupului.

La data de 31 decembrie 2020, Consiliul de Administrație era compus din 7 membri, dintre care 2 executivi și 5 neexecutivi. Membrii executivi responsabili de conducerea Societății sunt Victor Capitanu având funcția de Director și Diaconescu Andrei-Liviu având funcția de Director General.

Capitalul social este în sumă de 259.824.598 lei, corespunzând unui număr de acțiuni dematerializate cu valoarea nominală de 260,41 lei pentru fiecare acțiune și are următoarea structură a acționariatului.

	Numar acțiuni la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2020	%	Numar acțiuni la 31 decembrie 2019	Sold la 31 decembrie 2019	%
		lei			lei	
Victor Căpitanu	376.182	97.961.555	37,7030%	395.297	61.773.062	42,0326%
Andrei Diaconescu	376.182	97.961.555	37,7030%	395.297	61.773.062	42,0326%
Acționari minoritari	245.388	63.901.488	24,5940%	149.861	23.418.779	15,9348%
<b>Total</b>	<b>997.752</b>	<b>259.824.598</b>	<b>100%</b>	<b>940.455</b>	<b>146.964.903</b>	<b>100%</b>

În data de 18.12.2020, prin Decizia Membrilor Executivi ai Consiliului de Administrație nr. 8 a fost aprobată majorarea capitalului social de la 146.964.903 lei la 259.824.598 lei în urma Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor Societății nr.52 din data de 28.09.2020 precum și autorizarea Consiliului de Administrație de a implementa majorarea capitalului social cu suma de 8.953.802 lei prin emisiunea unui număr de 57.297 acțiuni și conversia primelor de emisiune în capital social în suma de 103.905.893 lei. Modificarea capitalului social a fost înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului în luna decembrie 2020.

Filialele One United Propertie SA incluse în consolidare în anul 2020, respectiv 2019 sunt următoarele:

Filiale	Domeniu activitate	% detinere la 31 Decembrie, 2020	% detinere la 31 Decembrie 2019	Sediu Social
One United Properties SA	Societate mama (holding)	Societate mama	Societate mama	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (former One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar	99.99%	90.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Verdi Park S.A.	Dezvoltator imobiliar	90.00%	90.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura	80.00%	80.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (former One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar	80.00%	80.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	51.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Lake District SRL (former One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar	98.00%	98.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar	56.74%	72.13%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One United Tower SA (former One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar	70.24%	99.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar	82.35%	70.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar	80.58%	60.00%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar	82.33%	69.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar	82.33%	69.99%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park SRL (former Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar	81.53%	69.30%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar	81.53%	69.30%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (former One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar	99.99%	99.98%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (former One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar	100.00%	99.98%	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar	72.00%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar	72.00%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fostul One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar	70.00%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar	99.99%	-	Strada Maxim Gorki 20, București, sector 1

Grupul se distinge printr-un management modern care prin utilizarea celor mai noi tehnologii și a unei organizări eficiente a reușit permanent diversificarea activităților, acoperind în prezent o gamă largă de servicii și produse necesare, precum: servicii de arhitectură, proiectare, intermediere imobiliară.

Grupul asigură competență la nivel înalt de execuție în România, fiind recunoscut pentru finalizarea profesională și la timp a proiectelor. Totodată, dezvoltările Grupului conferă clientului un statut distinct, proiectele devenind în scurt timp un reper important de calitate în peisajul arhitectural al orașului.

Obiectivele Grupului urmăresc satisfacerea cerințelor clienților prin realizarea de proiecte complexe la un înalt nivel tehnologic și de calitate, respectând termenele de execuție angajate, respectiv îmbunătățind continuu mediul organizațional în care angajații performează. Permanentă îmbunătățire a calității muncii Grupului se regăsește frecvent în numeroasele trofee și aprecieri primite de-a lungul anilor. Cu ani în urmă, Grupul a conștientizat importanța implicării în protejarea mediului, fiind una dintre puținele companii care urmărește în mod constant obținerea certificărilor BREEAM și LEED pentru proiectele sale.

## SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Formatul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar 2020 este cel prevăzut de Standardele Internaționale de Contabilitate adoptate de Uniunea Europeană.

Aceste situații financiare cuprind:

- a) situația consolidată a poziției financiare;
- b) situația consolidată a rezultatului global;
- c) situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii;
- d) situația consolidată a fluxurilor de trezorerie;
- e) note la situațiile financiare consolidate.

### SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

Situația activelor se prezintă astfel:

	2020	2019
Fond comercial	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	164.707	240.736
Imobilizări corporale	16.077.142	17.049.948
Investiții imobiliare	1.010.415.976	790.855.879
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	1.439.340	2.550
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	-
<b>Total active imobilizate</b>	<b>1.048.574.408</b>	<b>827.405.189</b>
Stocuri	257.348.157	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	45.805.125
Creanțe comerciale	104.643.962	129.071.523
Alte creanțe	70.781.030	46.963.473
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	91.747.956
Cheltuieli în avans	545.370	711.837
<b>Total active circulante</b>	<b>655.180.191</b>	<b>487.510.784</b>
<b>Total active</b>	<b>1.703.754.599</b>	<b>1.314.915.973</b>

Situația datoriilor se prezintă astfel:

	2020	2019
Provizioane	734.913	114.310
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	75.741.596
Împrumuturi de la bănci și alte entități	70.659.819	146.167.499
Împrumuturi de la acționarii minoritari	120.076.805	-
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>292.376.274</b>	<b>222.023.405</b>

Împrumuturi de la bănci și alte entități	156.083.575	38.754.613
Împrumuturi de la acționarii minoritari	37.547.728	23.428.476
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	47.538.775
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	426.561.654
Beneficiile angajaților	444.628	396.029
Venituri în avans	-	11.823
Datorii din contracte de leasing	1.208.149	-
<b>Total datorii curente</b>	<b>587.346.923</b>	<b>539.264.127</b>
<b>Total datorii</b>	<b>879.723.197</b>	<b>761.287.532</b>

Capitalurile proprii ale Grupului la finele anului au fost:

	2020	2019
Capital social	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	9.192	5.658
Rezerve legale	-	4.250.630
Rezultat reportat	498.235.187	377.494.034
Actiuni proprii	(26.765.560)	-
Alte elemente de capital	463.393	-
Interese care nu controlează	92.264.592	24.913.216
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>824.031.402</b>	<b>553.628.441</b>

#### SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL

Principalele elemente sunt prezentate în tabelul următor:

	2020	2019
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	147.426.152
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(284.286.135)	(110.948.983)
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	58.349.105	189.551.990
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	3.739.093	5.122.612
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	34.165.272	36.268.915
Venituri din chirii	1.313.724	11.973.375
Venituri din servicii către chiriași	355.719	4.554.754
Costul cu servicii către chiriași	(355.719)	(4.554.754)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(684.749)	-
Cheltuieli de intermediere vânzări	(1.093.357)	(2.111.831)
Cheltuieli generale de administrație	(29.952.793)	(20.709.582)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.737.757)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	632.372	-
Alte venituri din exploatare	1.377.287	1.474.971
Venituri financiare	3.797.874	4.598.650
Cheltuieli financiare	(15.198.802)	(14.583.414)
Cota-parte din profitul asociațiilor	733.803	-
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>	<b>206.658.661</b>	<b>242.793.847</b>
Impozit pe profit	(29.722.318)	(45.387.171)
<b>Rezultatul net al perioadei</b>	<b>176.936.343</b>	<b>197.406.676</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>176.936.343</b>	<b>197.406.676</b>



<i>Rezultat net atribuibil:</i>		
Proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează	8.257.231	16.939.076
<i>Rezultatul global atribuibil:</i>		
Proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează	8.257.231	16.939.076
Rezultat pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	188	213

Principali indicatori financiari se prezintă după cum urmează:

	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
<b>1. Indicatori de lichiditate</b>		
Rata lichidității curente	1.12	0.90
<b>2. Indicatori de risc</b>		
Gradul de îndatorare	0.23	0.26
<b>3. Indicatori de activitate</b>		
Viteza de rotație a activelor totale	0.26	0.12
<b>4. Indicatori de profitabilitate</b>		
Rentabilitatea capitalului angajat	0.21	0.36
<b>5. Indicatori de solvabilitate</b>		
Raportul datorii la capital propriu	1.07	1.38

#### CONTROLUL INTERN

Controlul intern este perceput ca un atribut al managementului care răspunde de organizarea acestuia, dar mai ales este preocupat de permanenta actualizare a sistemului de control intern, datorită evoluției riscurilor cu care se confruntă entitatea.

Controlul intern care furnizează elementele necesare pentru realizarea în condiții corespunzătoare a celorlalte atribute ale conducerii și vizează asigurarea:

- conformității cu legislația în vigoare;
- aplicării deciziilor luate de conducerea entității;
- bunei funcționări a activității interne a entității;
- fiabilității informațiilor financiare;
- eficacității operațiunilor entității;
- utilizării eficiente a resurselor;
- prevenirii și controlul riscurilor de a nu se atinge obiectivele fixate etc.

#### MANAGEMENTUL RISULUI

Activitățile desfășurate de Grup expun pe acesta la riscuri variate care decurg din utilizarea instrumentelor financiare. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății.

Principalele instrumente financiare utilizate de Grup, din care rezultă riscuri aferente instrumentelor financiare, sunt după cum urmează:

- Numerar și echivalente de numerar
- Creanțe comerciale și alte creanțe
- Datoriile comerciale și alte datorii
- Credite și împrumuturi
- Datoriile de leasing

Responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor aparține managementului. Acesta stabilește politici menite să reducă riscul cât mai mult posibil fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Societății.

O descriere a riscurilor financiare și politicilor este prezentată mai jos:

### **RIScul DE PIAȚA**

Riscul de piață cuprinde trei tipuri de risc:

- **riscul valutar** - este riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar;
- **riscul ratei dobânzii la valoarea justă** - este riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii; veniturile și numerarul Societății din activitățile financiare vor fi afectate de modificările ratelor dobânzii de pe piață deoarece majoritatea ratelor dobânzilor aferente împrumuturilor de la părțile afiliate sunt fixe. Compania nu deține active și nu are datorii semnificative purtătoare de dobândă, dar intenționează să administreze costul dobânzii printr-un mix de împrumuturi cu dobândă fixă și dobândă variabilă.
- **riscul de preț** - este riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței, chiar dacă aceste schimbări sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afectează toate instrumentele tranzacționate pe piață.

### **RIScul DE CREDIT**

Riscul de credit este riscul ca una dintre părțile instrumentului financiar să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară. Compania și-a respectat până la momentul de față angajamentele față de creditele asumate și se estimează a nu se întâmpla nici o problemă în respectarea pe viitor a acestora.

În ceea ce privește politica de monitorizare a riscului de credit rezultat din creanțele clienților, Grupul intenționează să desfășoare relații comerciale numai cu clienții care au făcut obiectul unor proceduri atente de verificare și selecție. Mai mult decât atât, soldurile de creanțe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere nesemnificativă a Grupului la riscul unor creanțe neincasabile.

### **RIScul DE LICHIDITATE**

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare. Riscul de lichiditate poate rezulta din incapacitatea de a vinde repede un activ financiar la o valoare apropiată de valoarea sa justă. Grupul nu a avut dificultăți în procurarea fondurilor necesare și nici nu estimează ca va avea, deoarece se bazează pe experiența acționariatului său și pe fondurile puse la dispoziție de către acesta.

Pentru prevenirea riscului de lichiditate, Grupul întocmește rapoarte de fluxuri de trezorerie, analizează proiecțiile facute și le compară cu situația reală pentru a putea preveni situațiile în care pot să apară probleme de lichiditate.

### **RIScul VALUTAR**

Grupul își desfășoară activitatea în România într-un mediu economic caracterizat printr-o fluctuație a cursului de schimb valutar al celor mai importante monede. Cursurile de închidere dintre Lei și Euro au fost de 4.8694 la data de 31 decembrie 2020 și 4.7793 la data de 31 decembrie 2019.

Deși moneda de referință a Grupului este leul, acesta desfășoară tranzacții și în alte valute în principal în euro. Aceste operațiuni expun Grupul la riscuri valutare. Grupul nu are o politică scrisă de acoperire a riscului valutar, măsurile luate de management depinzând de la caz la caz și în funcție de evoluțiile pieței.

#### **RISCU DE TITLU DE PROPRIETATE**

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat prin Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu prevederile Codului Civil Român, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele prin care s-au efectuat transferuri de proprietate în baza titlului anulat ar putea, de asemenea, în anumite condiții, să fie anulate.

Prin urmare, în mod teoretic, aproape orice titlu de proprietate asupra unui bun imobil din România ar putea fi expus riscului de a fi invalidat, ca urmare a unui litigiu sau a unor pretenții de restituire din partea terților (fie înainte, fie după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Grupului, riscul sus-mentionat este minim, luând în considerare antecedentele.

**CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE**  
Prin împuternicit CĂPITANU VICTOR



**Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2019 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2019**



**ONE UNITED PROPERTIES S.A.  
ȘI FILIALELE**

**Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**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 - 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZITIEI FINANCIARE	4 - 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL	6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	7 - 8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	9
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	10 - 55

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,  
One United Properties S.A.

### Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate anexate ale One United Properties S.A. cu sediul social în București Sectorul 1, Strada MAXIM GORKI, Nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862 și a filialelor sale ("Grupul") care cuprind bilanțul consolidat la data de 31 decembrie 2019, contul de profit și pierdere consolidat, situația consolidată a modificărilor capitalului propriu pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, și note la situațiile financiare consolidate, inclusiv un exercițiu al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2019 se identifică astfel:
  - Total capitaluri proprii: 553.628.441 Lei
  - Rezultatul net al perioadei: 197.406.676 Lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2019, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

### Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### Evidențierea unor aspecte

5. Atragem atenția asupra notei 24 la situațiile financiare consolidate, care descrie evaluarea efectuată de conducere privind impactul actual sau potențial al efectelor COVID-19 asupra entității. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect.

### Alte informații – Raportul administratorilor consolidat

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul consolidat al administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare consolidate și raportul auditorului cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare consolidate, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor consolidat, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare, punctele 554-555.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare consolidate, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor consolidat pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare consolidate;
- b) Raportul Administratorilor Consolidat, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare, punctele 554-555.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

## **Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu governanța pentru situațiile financiare consolidate**

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

## **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate**

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.



11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimentele sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Grupului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
- Obținem, probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

Alina Mirea, Partener de audit



Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

**DELOITTE AUDIT S.R.L.**

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 8 și etajul 9, Sector 1  
București, România  
19 mai 2020

**Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**

**Auditor financiar: Mirea Ioana Alina**

**Registru Public Electronic: AF1504**

**Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**

**Auditor financiar: Deloitte Audit S.R.L.**

**Registru Public Electronic: FA25**

1910

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE**  
**LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Fond comercial	7	19.256.076	22.436.396
Imobilizări necorporale	7	240.736	229.062
Investiții imobiliare	8	790.855.879	454.183.676
Acțiuni deținute la entitățile afiliate		2.550	3.569
Imobilizări corporale	6	17.049.948	2.967.285
<b>Total active imobilizate</b>		<b>827.405.189</b>	<b>479.819.988</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	9	173.210.870	164.035.958
Avansuri acordate furnizorilor	10	45.805.125	25.994.610
Creanțe comerciale	11	129.071.523	145.167.523
Alte creanțe	11	46.963.473	40.777.231
Cheltuieli în avans		711.837	273.537
Numerar și echivalente de numerar	12	91.747.956	95.478.943
<b>Total active circulante</b>		<b>487.510.784</b>	<b>471.727.802</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>1.314.915.973</b>	<b>951.547.790</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	14	146.964.903	9.073.720
Prime de capital	14	5.658	93.693.129
Rezerve legale	14	4.250.630	1.876.220
Alte elemente de capitaluri proprii		-	-
Rezultat reportat		377.494.034	244.390.045
<b>Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului</b>		<b>528.715.225</b>	<b>349.033.114</b>
Interese care nu controlează		24.913.216	6.986.510
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>553.628.441</b>	<b>356.019.624</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	15	146.167.499	145.829.983
Provizioane		114.310	97.970
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	75.741.596	37.507.469
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>222.023.405</b>	<b>183.435.422</b>

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE**  
**LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

	<b>Nota</b>	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
<b>Datorii curente</b>			
Beneficiile angajaților		396.029	260.283
Împrumuturi	<b>15</b>	62.183.089	37.418.482
Datorii comerciale și alte datorii	<b>16</b>	47.538.775	42.854.612
Venituri în avans		11.823	1.313.760
Datorii privind impozitul pe profitul curent	<b>13</b>	2.572.757	5.388.780
Avansuri încasate de la clienți	<b>17</b>	426.561.654	324.856.827
<b>Total datorii curente</b>		<b>539.264.127</b>	<b>412.092.744</b>
<b>Total datorii</b>		<b>761.287.532</b>	<b>595.528.166</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>1.314.915.973</b>	<b>951.547.790</b>

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acestora de către:

**Victor Căpitanu**  
**Administrator**

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL**  
**LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Venituri din vânzarea stocurilor	18	147.426.152	219.669.494
Costul bunurilor și serviciilor vândute	18	(110.948.983)	(152.603.609)
<b>Venituri nete din stocuri</b>		<b>36.477.169</b>	<b>67.065.885</b>
Venituri din chirii, taxe pentru servicii și similare		17.944.944	24.587.564
Costuri cu închirierile, taxe pentru servicii și similare		(3.973.452)	(8.110.483)
<b>Venituri nete din activitatea de închiriere</b>		<b>13.971.492</b>	<b>16.477.081</b>
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(2.111.831)	(2.626.147)
Cheltuieli generale de administrație	20	(21.290.884)	(8.810.170)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(5.269.008)	(3.486.935)
Câștiguri din modificarea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	230.943.517	64.884.205
Câștiguri din vânzarea activelor financiare deținute în vederea vânzării		-	4.232.892
Alte venituri din exploatare		58.156	259.576
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>252.778.611</b>	<b>137.996.387</b>
Venituri financiare	22	4.598.650	4.392.992
Cheltuieli financiare	22	(14.583.414)	(13.427.932)
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>(9.984.764)</b>	<b>(9.034.940)</b>
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>242.793.847</b>	<b>128.961.447</b>
Impozit pe profit		(45.387.171)	(22.841.910)
<b>Rezultatul net al perioadei</b>		<b>197.406.676</b>	<b>106.119.537</b>
<b>Alte elemente ale rezultatului global care sunt sau vor fi ulterior reclasificate în contul de profit și pierdere</b>			
Active financiare deținute în vederea vânzării – valoare justă		-	-
Impozit aferent		-	-
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>197.406.676</b>	<b>106.119.537</b>
<b>Rezultat net atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		180.467.600	100.419.744
Intereselor care nu controlează		16.939.076	5.699.793
<b>Rezultat global atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		180.467.600	100.419.744
Intereselor care nu controlează		16.939.076	5.699.793

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

**Victor Căpitanu**  
**Administrator**

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
(*Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel*)

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>	<b>9.073.720</b>	<b>93.693.129</b>	<b>1.876.220</b>	-	<b>244.390.045</b>	<b>6.986.510</b>	<b>356.019.624</b>
<b>Total rezultat global</b>	-	-	-	-	180.467.600	16.939.076	197.406.676
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tranzacții cu proprietarii Grupului</b>							
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	(43.753.912)	(304.888)	(44.058.800)
Emissione de acțiuni ordinare	330.831	43.872.881	-	-	-	-	44.203.712
Emissione de acțiuni ordinare - conversia primelor de emisiune	137.560.352	(137.560.352)	-	-	-	-	-
Câștiguri nete din vânzarea acțiunilor proprii	-	-	-	-	1.541.892	-	1.541.892
Rezerve legale	-	-	2.374.410	-	(2.374.410)	-	-
<b>Modificări ale intereselor care nu controlează</b>							
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	(2.777.181)	1.292.518	(1.484.663)
<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>	<b>146.964.903</b>	<b>5.658</b>	<b>4.250.630</b>	-	<b>377.494.034</b>	<b>24.913.216</b>	<b>553.628.441</b>

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

**Victor Căpitanu**  
Administrator



**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII  
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)**

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2018</b>	8.707.920	45.101.487	1.354.736	184.124.766	2.370.332	241.659.241
<i>Efectul retratări*</i>	-	-	-	(26.648.874)	(830.452)	(27.479.326)
<b>Sold la 1 ianuarie 2018 (retratat)</b>	<b>8.707.920</b>	<b>45.101.487</b>	<b>1.354.736</b>	<b>157.475.892</b>	<b>1.539.880</b>	<b>214.179.915</b>
<b>Total rezultat global</b>	-	-	-	100.419.744	5.699.793	106.119.537
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
<b>Tranzacții cu proprietarii Grupului</b>						
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	(13.252.028)	-	(13.252.028)
Emissione de acțiuni noi	365.800	48.591.642	-	-	-	48.957.442
Rezerva legală	-	-	521.484	(521.484)	-	-
<b>Modificări ale intereselor care nu controlează</b>						
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	267.921	(253.163)	14.758
<b>Sold la 31 decembrie 2018</b>	<b>9.073.720</b>	<b>93.693.129</b>	<b>1.876.220</b>	<b>244.390.045</b>	<b>6.986.510</b>	<b>356.019.624</b>

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu  
Administrator



Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

	Nota	31 Decembrie 2019	31 Decembrie 2018
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>			
Rezultat net al exercițiului financiar		<b>197.406.676</b>	<b>106.119.537</b>
<b>Ajustări pentru:</b>			
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale	6	728.512	1.294.268
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor necorporale	7	3.354.159	109.197
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe		206.299	17.155
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - stocuri		-	2.301.053
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor		16.340	97.970
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(230.943.517)	(64.884.205)
Câștiguri din vânzarea activelor financiare deținute în vederea vânzării		-	(4.232.892)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		(11.738)	(12.551)
Cheltuieli cu dobânzile	22	6.989.214	8.706.976
Venituri din dobânzi	22	(284.755)	(135.435)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	45.387.171	22.841.910
<b>Modificări în capitalul circulant</b>			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(23.859.571)	(121.967.532)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		(9.174.912)	(55.843.713)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		30.719.551	185.914.555
Impozitul pe profit plătit		(7.724.401)	(9.045.066)
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>		<b>12.809.028</b>	<b>71.281.227</b>
Achiziții de imobilizări corporale	6	(2.716.931)	(3.290.324)
Achiziții de imobilizări necorporale	7	(185.513)	(278.526)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(42.161.872)	(154.390.773)
Încasări din vânzarea activelor financiare disponibile în vederea vânzării		1.453.255	4.232.892
Achiziția de filiale		(2.958.767)	(3.180.320)
Dobânzi încasate		284.755	135.435
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>		<b>(46.285.073)</b>	<b>(156.771.616)</b>
Încasări din împrumuturi		38.028.286	105.494.138
Rambursări de împrumuturi		(16.858.917)	(75.269.820)
Dividende plătite		(30.810.755)	(13.252.028)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		44.203.712	48.957.442
Câștiguri nete din vânzarea acțiunilor proprii		1.541.892	
Dobânzi încasate		(6.359.160)	(9.013.808)
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>		<b>29.745.058</b>	<b>56.915.924</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(3.730.987)	(28.574.465)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		<b>95.478.943</b>	<b>124.053.408</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului</b>	<b>12</b>	<b>91.747.956</b>	<b>95.478.943</b>

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

**Victor Căpitanu**  
**Administrator**



**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**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 2019 au fost aprobate pentru a fi emise la 18 mai 2020.

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 Sos. Pipera-Tunari 2/III, One North Gate, Corp NG2, Ilfov.

Capitalul social al Societății este de 146.964.903 RON împărțit în 940.455 acțiuni la o valoare nominală de 156,27 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de dl Andrei Diaconescu și dl Victor Căpitanu care dețin 42,0326% fiecare, iar alți acționari dețin 15,9348%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societățile din Grup sunt enumerate în tabelul de mai jos:

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2019	% participație la 31 decembrie 2018	Sediul social
One United Properties SA	Societate-mamă (holding)	Societate-mamă	Societate-mamă	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	90.00%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	90.00%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80.00%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	51.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	72.13%	73.80%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	96.48%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	70.00%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)**

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2019	% participație la 31 decembrie 2018	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	60.00%	60.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	69.99%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	69.99%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herăstrău Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	69.30%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	69.30%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău IV SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Real Estate SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

Două filiale noi s-au înființat în 2019: One Herăstrău Real Estate S.R.L. și One Herăstrău IV S.R.L.

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE**

**2.a. Bazele întocmirii**

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a fluxurilor de numerar și situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 și note care cuprind un sumar al politicilor contabile semnificative precum și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP nr. 2844/2016"). În accepțiunea OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standardele adoptate potrivit procedurii prevăzute de 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. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

**2.b. Continuitatea activității**

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite senzitivități, și care țin cont de impactul potențial al virusului COVID-19 asupra activității. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale 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. Astfel, prezentele situații financiare 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**

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2019.

**a) Aplicarea inițială a noilor amendamente la standardele existente 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:

- **IFRS 16 „Contracte de leasing”**- adoptat de UE în 31 octombrie 2017 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IFRS 9 „Instrumente financiare”** – Caracteristici de plată în avans prin compensare negativă - adoptat de UE în 22 martie 2018 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IAS 19 „Beneficiile angajaților”** – Modificarea, reducerea sau decontarea planului - adoptat de UE în 13 martie 2019 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”** – Interese pe termen lung în entități asociate și asocieri în participație - adoptat de UE în 8 februarie 2019 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la diverse standarde datorită „Îmbunătățirilor IFRS (ciclul 2015-2017)”** care rezultă din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 și IAS 23) cu scopul principal de a elimina inconsecvențele și de a clarifica anumite formulări - adoptat de UE în 14 martie 2019 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **IFRIC 23 „Incertitudine cu privire la tratamentele aplicate pentru impozitul pe profit”** - adoptat de UE în 23 octombrie 2018 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019).

Adoptarea acestor noi standarde, amendamente la standardele existente și interpretări noi nu a dus la modificări semnificative în situațiile financiare ale Grupului.

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

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

- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” și IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** – Definiția materialității - adoptat de UE în 29 noiembrie 2019 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020),
- **Amendamente la IFRS 9 „Instrumente financiare”, IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare” și IFRS 7 „Instrumente financiare: informații de prezentat”** – Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii - adoptate de UE în 15 ianuarie 2020 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020),
- **Amendamente la Referințele la Cadrul Conceptual al Standardelor IFRS** - adoptate de UE în 29 noiembrie 2019 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020).

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

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

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

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

- **IFRS 17 „Contracte de asigurare”** (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2021),
- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** – Definiția unei întreprinderi (aplicabil pentru combinările de întreprinderi a căror dată de achiziție este începând cu sau după prima perioadă de raportare anuală începând cu sau după 1 ianuarie 2020 și achizițiilor de active care au loc începând cu sau după perioada respectivă),
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** – Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2020),
- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2016) – Comisia Europeană a decis să nu emită procesul de aprobare a acestui standard interimar și să aștepte standardul final,
- **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 și amendamentele ulterioare (data intrării în vigoare a fost amânată pe perioadă nedeterminată, până când se va finaliza proiectul de cercetare privind metoda punerii în echivalență).

Grupul anticipează ca adoptarea acestor noi standarde și interpretări nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare consolidate în perioada de aplicare inițială. În același timp contabilitatea de acoperire privind activele și datoriile financiare, ale cărei principii nu au fost adoptate de către UE, este încă nereglementată.

Conform estimărilor Grupului, folosirea contabilității de acoperire împotriva riscurilor unui portofoliu de active și pasive financiare conform **IAS 39: „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare”** nu ar afecta semnificativ situațiile financiare, dacă este aplicată la data bilanțului.

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

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

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

**3.a Raționamente**

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

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

#### **3.a Raționamente (continuare)**

##### **3.a.1 Venituri din contractele cu clienții**

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

##### *Determinarea obligațiilor de executare*

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

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

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.

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

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

Pentru contractele referitoare la vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Executarea Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. În plus, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. A luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) de la direcționarea cu ușurință a proprietății în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării sale. În plus, în majoritatea contractelor, Grupul are întotdeauna dreptul la o sumă compensatorie cel puțin pentru executarea finalizată până în prezent (de obicei costurile suportate până în prezent plus marja de profit rezonabilă). În luarea acestei hotărâri, Grupul a avut în vedere cu atenție 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.

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

#### **3.a Raționamente (continuare)**

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

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

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare (cum ar fi începutul dezvoltării sau înființarea unui contract de leasing operațional către o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării. Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă începutul dezvoltării în vederea vânzării (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor).

#### **3.b Estimări și ipoteze**

Mai jos sunt descrise ipotezele cheie referitoare la sursele viitoare și la alte surse cheie de incertitudine a estimărilor la data raportării, care prezintă un risc semnificativ de a determina o ajustare semnificativă a valorilor contabile ale activelor și pasivelor 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.

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

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

##### **3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare**

*Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare, investiții imobiliare și imobilizări corporale*

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Echinox Property Services S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale aflate în starea lor actuală. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2019. Echinox Property Services S.R.L. este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este luat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor care se aplică 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.

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

#### **3.b Estimări și ipoteze (continuare)**

##### **3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)**

*Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare, investiții imobiliare și imobilizări corporale (continuare)*

Datele de intrare cheie sunt rezumate la nota 8. Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

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

##### **3.b.3 Ciclul de exploatare**

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani pentru stocuri (proiectele rezidențiale). Ca urmare, activele circulante și 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 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE**

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.

#### **4.1 Bazele consolidării**

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

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

#### **Filiale**

Filialele sunt consolidate de la data dobândirii, respectiv, de la data la care Grupul deține controlul și continua să fie consolidate până la data la care acest control încetează. Situațiile financiare ale filialelor sunt întocmite pentru aceeași perioadă de raportare ca pentru societatea-mamă, folosind politici contabile consecvente. Filialele sunt entitățile controlate de Grup. Grupul controlează o societate atunci când este expus la, sau are dreptul la, beneficii variabile din implicarea sa în societate și are capacitatea de a afecta aceste beneficii prin puterea sa asupra societății.

Rezultatul global din cadrul unei filiale este atribuit intereselor care nu controlează chiar dacă aceasta conduce la un sold negativ al intereselor care nu controlează.

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 (inclusiv fondul comercial) și datoriile filialei;
- derecunoaște valoarea contabilă a oricăror interese care nu controlează;
- derecunoaște diferențele de schimb valutar cumulate înregistrate în capitalul propriu;
- recunoaște valoarea justă a contravalorii primite;
- recunoaște valoarea justă a oricărei investiții nealocate;
- recunoaște în contul de profit sau pierdere orice surplus sau deficit;
- reclasifica în contul de profit sau pierdere sau la rezultatul reportat, după caz, partea corespunzătoare societății-mamă din componentele recunoscute anterior la alte elemente ale rezultatului global.

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

**4.1 Bazele consolidării (continuare)**

***Tranzacții eliminate la consolidare***

Soldurile, distribuiri de dividende și tranzacțiile cu entitățile afiliate, precum și orice profit nerealizat rezultat din tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt eliminate la întocmirea situațiilor financiare consolidate.

***Combinări de întreprinderi și fondul comercial***

Combinările de întreprinderi se contabilizează aplicând metoda achiziției. Costul unei achiziții este evaluat ca fiind valoarea totală a contravalorii transferate, valoarea justă evaluată la data achiziției și valoarea oricăror interese care nu controlează în societatea dobândită. Pentru fiecare combinare de întreprinderi, Grupul alege dacă evaluează interesele care nu controlează în societatea dobândită la valoarea justă sau la cota proporțională din activul net identificabil al societății dobândite. Costurile de achiziție efectuate sunt înregistrate la cheltuieli administrative.

Când Grupul dobândește o întreprindere, evaluează activele și datoriile financiare asumate în vederea clasificării sau desemnării adecvate a acestora pe baza termenilor contractuali, a condițiilor economice, precum și a altor condiții relevante existente la data achiziției. Acesta include, atunci când este aplicabil, separarea instrumentelor derivate încorporate de contractele-gazda de către societatea dobândită. În cazul în care combinarea de întreprinderi este realizată în etape, participația deținută anterior este reevaluată la valoarea justă de la data achiziției și orice câștig sau pierdere este recunoscut(a) prin profit sau pierdere.

Orice contraprestație contingentă care trebuie transferată de cumpărător este recunoscută la valoarea justă de la data achiziției. Contraprestația contingentă clasificată în capitaluri proprii nu este reevaluată, iar achitarea sa ulterioară este înregistrată în capitalurile proprii. Contraprestația contingentă considerată un activ sau o datorie și care este un instrument financiar care intra sub incidența IFRS 9 Instrumente financiare, este evaluată la valoarea justă, iar modificarea valorii juste se recunoaște în contul de profit și pierdere în conformitate cu IFRS 9. Alte contraprestații contingente care nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9 sunt evaluate la valoarea justă la fiecare dată de raportare, iar modificarea valorii juste este recunoscută în contul de profit și pierdere.

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 în urma reevaluării rezultă în continuare o valoare justă a activelor nete dobândite 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 combinare 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 contul de profit și pierdere consolidat 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.



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

**4.2 Clasificare termen scurt versus termen lung**

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

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

sau

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
- este deținut în principal pentru a fi vândută
- trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării

sau

- nu există niciun drept necondiționat de a amâna achitarea obligației pentru cel puțin douăsprezece luni de la data raportării.

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.

**4.3 Venituri**

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

**(a) Vânzări de locuințe și terenuri**

Veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când controlul este transferat clientului. Acest lucru se consideră că se întâmplă atunci când dreptul de proprietate este transmis clientului la finalizarea legală și obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită.

**(b) Contracte pe termen lung**

Veniturile care sunt obținute din contractele care oferă clientului controlul asupra proprietăților pe măsură ce sunt construite și pentru care Grupul are dreptul la plăți pentru munca prestată, este recunoscut în timp. Veniturile și costurile sunt recunoscute în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractate la data bilanțului atunci când rezultatul unui contract pe termen lung poate fi estimat în mod credibil. Acest lucru este în mod normal evaluat prin situații de lucrări efectuate la zi. 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 cheltuială imediat.

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

##### **4.3 Venituri (continuare)**

(c) Schimbul de părți

În anumite cazuri, proprietatea poate fi acceptată parțial pentru o vânzare a unui imobil rezidențial. Valoarea justă 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.

(d) Stimulente în numerar

Prețul tranzacției poate include stimulente în numerar. Acestea sunt considerate o reducere de la prețul de achiziție oferit cumpărătorului și, prin urmare, sunt contabilizate ca o reducere a veniturilor.

##### **4.4 Costul de vânzare**

Grupul determină valoarea stocului trecut pe costul de vânzare pe baza costului total bugetat aferent unui proiect de dezvoltare. Odată ce costurile totale de amenajare preconizate sunt stabilite, acestea sunt alocate fiecărei parcele pentru a obține un cost standard de construire pe parcelă.

În măsura în care costurile suplimentare sau economiile sunt identificate pe măsură ce site-ul progresează, acestea sunt recunoscute pentru parcelele rămase, cu excepția cazului în care sunt specifice unei anumite parcele, caz în care sunt recunoscute în contul de profit și pierdere la momentul vânzării.

##### **4.5 Valută**

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

##### ***Tranzacții și solduri***

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către entitățile Grupului la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere. Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării.

Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, cu excepția elementelor monetare care sunt desemnate ca parte a acoperirii investiției nete a Grupului într-o operațiune străină. Acestea sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global până la cedarea investiției nete, moment în care suma acumulată este reclasificată în contul de profit și pierdere. Cheltuielile cu impozitul și creditele care pot fi atribuite diferențelor de schimb valutar pentru acele elemente monetare sunt, de asemenea, recunoscute în alte elemente ale rezultatului global.

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. Câștigul sau pierderea care rezultă din conversia elementelor nemonetare evaluate la valoarea justă este tratat(ă) în corespondență cu recunoașterea câștigului sau pierderii din modificarea valorii juste a elementului (diferențele de conversie pentru elementele al căror câștig sau pierdere din valoarea justă este recunoscut(ă) în alte elemente ale rezultatului global sau contul de profit și pierdere sunt, de asemenea, recunoscute în alte elemente ale rezultatului global, respectiv contul de profit și pierdere).

La determinarea cursului de schimb care trebuie utilizat la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor (sau a unei părți din acesta) pentru derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare referitoare la plata în avans, data tranzacția este data la care 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.

##### **4.6 Costurile de îndatorare**

Costurile de îndatorare direct atribuibile achiziției sau construcției unei proprietăți 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. Capitalizarea începe atunci când: (1) Grupul suportă cheltuieli pentru activ; (2) Grupul suportă costuri de îndatorare; și (3) Grupul întreprinde activități care sunt necesare pentru pregătirea activului pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută.

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 investițiile imobiliare aflate în curs de dezvoltare sunt trecute pe cheltuieli pe măsură ce sunt suportate.

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

##### **4.7 Investiții imobiliare**

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

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

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

- redusă cu valoarea contabilă a veniturilor acumulate rezultate din alocarea stimulentele de închiriere și / sau a plăților minime de leasing
- în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere, majorată cu valoarea contabilă a oricărei obligații către locatar, care a fost recunoscută în situația poziției financiare ca datorie de leasing financiar.

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. Consultați secțiunea „Active imobilizate deținute pentru vânzare” cu privire la contabilizarea investițiilor imobiliare clasificate ca fiind deținute pentru vânzare.

##### **4.8 Stocuri**

Bunurile achiziționate sau construite spre vânzare în cursul obișnuit al activității, mai degrabă decât pentru a fi deținute pentru închiriere sau aprecierea capitalului, sunt deținute ca stocuri și se evaluează la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă (NRV).

În principal, sunt proprietăți rezidențiale pe care Grupul le dezvoltă și intenționează să le 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 îndatorare, 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 estimat de vânzare în cursul obișnuit al activității, pe baza prețurilor de piață la data raportării, a costurilor estimate de finalizare și a costurilor estimate pentru efectuarea vânzării.

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

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

##### **4.9 Active imobilizate deținute pentru vânzare**

Grupul clasifică activele imobilizate (în principal investiții imobiliare) și grupurile de cedare drept deținute pentru vânzare, dacă valorile contabile ale acestora vor fi recuperate în principal printr-o tranzacție de vânzare, mai degrabă decât prin utilizarea continuă. Activele imobilizate și grupurile de cedare clasificate drept deținute pentru vânzare (cu excepția investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă) sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă a acestora și valoarea justă mai puțin costurile de vânzare. Costurile de vânzare sunt costurile incrementale atribuibile direct cedării unui activ (grup de cedare), exclusiv costurile financiare și cheltuielile cu impozitul pe venit.

Criteriile de clasificare în categoria deținute pentru vânzare sunt considerate îndeplinite numai atunci când vânzarea este foarte probabilă și când activul sau grupul de cedare este disponibil pentru vânzare imediată în starea curentă.

Acțiunile necesare pentru finalizarea vânzării ar trebui să indice faptul că este puțin probabil să se facă modificări semnificative în vânzare sau să se retragă decizia de a vinde. Conducerea trebuie să se angajeze în planul de vânzare a activului, iar vânzarea trebuie să fie finalizată în termen de un an de la data clasificării.

Investițiile imobiliare deținute pentru vânzare continuă să fie evaluate la valoarea justă. Activele și datoriile clasificate drept deținute pentru vânzare sunt prezentate separat în situația poziției financiare.

Un grup de cedare este calificat ca operațiune întreruptă dacă este o componentă a unei entități care a fost cedată sau este clasificată drept deținută pentru vânzare și

- reprezintă o linie majoră de afaceri sau o zonă geografică de operațiuni
- este parte dintr-un plan unic coordonat de cedare a unei linii majore de afaceri sau zonă geografică separată de operațiuni.

sau

- este o filială achiziționată exclusiv pentru vânzare

##### **4.10 Instrumente financiare**

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

##### ***i) Înregistrarea activelor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39)***

###### *Recunoașterea și evaluarea inițială*

Toate activele financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus, în cazul activelor financiare care nu sunt înregistrate la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare care sunt atribuibile achiziției activului financiar.

###### *Evaluarea ulterioară*

În scopul evaluării ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate în două categorii:

- active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (instrumente financiare derivate)
- împrumuturi și creanțe (chirii și alte creanțe comerciale, active contractuale și numerar și depozite pe termen scurt)

###### ***Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere***

Activele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere includ active financiare deținute pentru tranzacționare și active financiare desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Activele financiare sunt clasificate drept deținute pentru tranzacționare dacă sunt achiziționate în scopul vânzării sau răscumpărării în viitorul apropiat. Instrumentele derivate, inclusiv instrumentele derivate încorporate separate, sunt, de asemenea, clasificate drept deținute pentru tranzacționare, cu excepția cazului în care sunt desemnate ca instrumente de acoperire conform IAS 39.

Grupul nu a desemnat active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

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

**4.10 Instrumente financiare (continuare)**

**i) Înregistrarea activelor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39) (continuare)**

**Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (continuare)**

Activele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt contabilizate în situația poziției financiare la valoarea justă, cu modificările nete ale valorii juste prezentate drept costuri de finanțare (modificări nete negative ale valorii juste) sau venituri din finanțare (modificări nete pozitive ale valorii juste) în contul de profit și pierdere.

**Credite acordate și creanțe**

Această categorie este cea mai relevantă pentru Grup. Creditele acordate și creanțele sunt active financiare nederivate cu plăți fixe sau determinabile care nu sunt cotate pe o piață activă. După recunoașterea inițială, aceste active financiare sunt evaluate ulterior la cost amortizat utilizând metoda ratei dobânzii efective, minus deprecierea.

Costul amortizat este calculat luând în considerare orice reducere sau primă de achiziție și orice comisioane și costuri care fac parte integrantă din rata dobânzii efective. Amortizarea ratei dobânzii efective este inclusă în veniturile de finanțare în contul de profit și pierdere.

Pierderile care rezultă din depreciere sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în costurile de finanțare pentru împrumuturi și în costul de vânzare sau alte cheltuieli de exploatare pentru creanțe. Această categorie se aplică în general clienților și conturilor asimilate.

**Derecunoaștere**

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

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

**Deprecierea activelor financiare**

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există dovezi obiective că un activ financiar sau un grup de active financiare este depreciat.

Există o depreciere dacă unul sau mai multe evenimente care au avut loc de la recunoașterea inițială a activului (un „eveniment cauzator de pierdere”) a avut un impact asupra fluxurilor de numerar viitoare estimate ale activului financiar sau ale grupului de active financiare care poate fi estimat în mod credibil.

Dovada deprecierei poate include indicii că debitorii sau un grup de debitori întâmpină dificultăți financiare importante, neplată sau întârziere la plata dobânzilor sau a principalului, probabilitatea ca aceștia să intre în faliment sau altă formă de reorganizare financiară și date observabile care indică faptul că există o scădere măsurabilă în fluxurile de numerar viitoare estimate, cum ar fi modificările în arierate sau în condițiile economice care se corelează cu nerambursarea.

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

**4.10 Instrumente financiare (continuare)**

**ii) Înregistrarea activelor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9)**

*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.

În scopul evaluării ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate în două categorii:

- active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (instrumente financiare derivate)
- active financiare evaluate la cost amortizat (chirii și alte creanțe comerciale, active contractuale și numerar și depozite pe termen scurt)

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

Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare.

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

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

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

*Evaluarea ulterioară*

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

- activul financiar este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale

și

- termenii contractuali ai activului financiar generează la datele specificate fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobânzi din principalul rămas

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

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

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

**4.10 Instrumente financiare (continuare)**

**ii) Înregistrarea activelor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9) (continuare)**

*Derecunoaștere*

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

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

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

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

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

*Deprecierea activelor financiare*

Începând cu 1 ianuarie 2018, Grupul evaluează pe termen lung pierderile de credit preconizate asociate instrumentelor sale de datorie înregistrate la cost amortizat și FVOCI. Metodologia deprecierii aplicată depinde dacă a existat o creștere semnificativă a riscului de credit.

Activele financiare ale Grupului sunt evaluate folosind modelul pierderilor preconizate de credit. 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 comerciale 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).

Creanțele comerciale sunt anulate atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Datoriile depreciate sunt anulate atunci când sunt evaluate ca neîncasabile.

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

**4.10 Instrumente financiare (continuare)**

**iii) Înregistrarea datoriilor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39)**

*Recunoașterea și evaluarea inițială*

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, ca datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, împrumuturi și credite, datorii sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire într-o acoperire efectivă împotriva riscurilor, după caz.

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.

Obligațiile financiare ale Grupului includ clienții și conturile asimilate, credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, depozite pentru chirie de la chiriași și alte datorii, datorii de leasing financiar și instrumente financiare derivate.

*Evaluarea ulterioară*

Evaluarea datoriilor financiare depinde de clasificarea lor, după cum urmează:

**Datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere**

Datoriile financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere includ datoriile financiare deținute pentru tranzacționare, desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Datoriile financiare sunt clasificate drept deținute pentru tranzacționare dacă sunt suportate în scopul răscumpărării în viitorul apropiat. Această categorie include, de asemenea, instrumentele financiare derivate înscrise de Grup care nu sunt desemnate ca instrumente de acoperire în relațiile de acoperire, astfel cum sunt definite de IAS 39. Instrumentele derivate încorporate separate sunt, de asemenea, clasificate drept deținute pentru tranzacționare, cu excepția cazului în care sunt desemnate ca instrumente de acoperire efective.

Câștigurile sau pierderile din datoriile deținute pentru tranzacționare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Datoriile financiare desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt desemnate la data inițială a recunoașterii și numai dacă sunt îndeplinite criteriile din IAS 39. Grupul nu a desemnat nicio datorie financiară la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

**Credite și împrumuturi**

După recunoașterea inițială, creditele și împrumuturile purtătoare de dobândă sunt ulterior evaluate la cost amortizat prin metoda EIR (rata 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 din achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept costuri de finanțare în contul de profit și pierdere. Această categorie se aplică tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate și datoriilor de leasing.

*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.



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

**4.10 Instrumente financiare (continuare)**

**iv) Înregistrarea datoriilor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9)**

*Recunoașterea și evaluarea inițială*

Datoriile financiare ale Grupului cuprind credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, datorii de leasing financiar, instrumente financiare derivate 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.

*Derecunoaștere*

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

*Plăți în avans de la clienți*

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

**Compensarea instrumentelor financiare**

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

**4.11 Imobilizări necorporale**

Activele necorporale achiziționate sunt recunoscute inițial la cost și ulterior amortizate conform metodei liniare pe baza duratei lor de utilizare economică. Imobilizările necorporale dobândite separat sunt evaluate la cost. După recunoașterea inițială, imobilizările necorporale sunt contabilizate la cost minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din depreciere, dacă există.

Imobilizările necorporale generate intern, exclusiv costurile de dezvoltare capitalizate, nu sunt capitalizate și cheltuiala este reflectată în contul de profit și pierdere în momentul în care cheltuiala este efectuată. Duratele de viață utile ale imobilizărilor necorporale sunt evaluate ca fiind determinate sau nedeterminate.

Imobilizările necorporale cu durata de viață utilă determinată sunt amortizate pe durata de viață economică și evaluate pentru depreciere ori de câte ori există indicii ale deprecierii imobilizării necorporale.

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 incorporate în active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, și sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

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

**4.11 Imobilizări necorporale (continuare)**

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.

Imobilizările necorporale ale Grupului sunt reprezentate în principal de programe informatice și licențe. Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani iar licențele se amortizează pe durata valabilității acestora.

*Fond comercial*

Fondul comercial generat din achiziția unei noi entități este evaluat inițial la cost, și reprezintă diferența dintre costul de achiziție și valoarea justă a procentului achiziționat din activele, datoriile și datoriile contingente identificabile ale societății. Fondul comercial nu se amortizează, dar se testează anual pentru depreciere. Odată depreciat, fondul comercial nu se mai poate aprecia.

Dacă fondul comercial generat de o achiziție este negativ, acesta se recunoaște ca venit în perioada curentă.

**4.12 Imobilizări corporale**

*Recunoașterea inițială*

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și/sau pierderile din depreciere cumulate, dacă este cazul. Acest cost (acolo unde este cazul) include costul de înlocuire a imobilizării corporale respective la momentul înlocuirii și costul îndatorării pentru proiectele de construcție pe termen lung, dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere. Când părți semnificative ale imobilizărilor corporale trebuie înlocuite la anumite intervale, Grupul recunoaște părțile respective ca active individuale cu durata utilă de viață specifică și le amortizează corespunzător. De asemenea, la desfășurarea unei inspecții generale, costul acesteia este recunoscut în valoarea contabilă a imobilizării corporale ca o înlocuire, dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere.

Toate celelalte costuri cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate. Valoarea prezentă a costurilor preconizate pentru casarea activului după utilizarea sa este inclusă în costul activului respectiv dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere a unui provizion. Costul unei imobilizări corporale este format din:

- (a) prețul sau de cumpărare, inclusiv taxele vamale și taxele de cumpărare nerambursabile, după deducerea reducerilor comerciale și a rabaturilor;
- (b) alte costuri care se pot atribui direct aducerii activului la locația și starea necesară pentru ca acesta să poată funcționa în modul dorit de conducere;
- (c) estimarea inițială a costurilor de demontare și de mutare a elementului și de reabilitare a amplasamentului unde este situat, dacă Grupul are această obligație.

Imobilizările în curs includ costul inițial al imobilizărilor corporale și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până când activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune.

*Evaluarea ulterioară*

Grupul a ales ca metoda de evaluare ulterioară a imobilizărilor corporale, modelul costului. Modelul bazat pe cost presupune prezentarea imobilizărilor corporale la cost minus amortizarea cumulată și pierderi din depreciere.

*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.

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

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

##### **4.12 Imobilizări corporale (continuare)**

###### *Amortizare (continuare)*

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. În situațiile în care valoarea contabilă a crescut ca urmare a reevaluării, creșterea este creditată direct în capitaluri proprii, ca surplus din reevaluare. Când valoarea contabilă este diminuată ca rezultat al reevaluării, diminuarea este înregistrată ca o cheltuială, în măsura în care nu diminuează un surplus din reevaluare înregistrat anterior.

Surplusul din reevaluare inclus în capitaluri proprii este transferat direct în rezultatul reportat atunci când surplusul este realizat pe măsura amortizării, casării sau vânzării activului.

###### *Derecunoaștere*

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

###### *Depreciere*

Valorile contabile ale activelor imobilizate sunt revizuite la fiecare dată a bilanțului pentru a determina dacă există vreun indiciu de depreciere. În cazul în care există astfel de indicii, valoarea recuperabilă a activului este estimată. O pierdere din depreciere este recunoscută când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea sa recuperabilă. Pierderile din depreciere sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Valoarea recuperabilă a unui activ este cea mai mare valoare dintre valoarea sa de utilizare și valoarea justă minus costurile generate de vânzare. Pierderile din depreciere recunoscute în perioadele anterioare sunt evaluate la fiecare dată de raportare. O pierdere din depreciere este reluată în cazul în care a avut loc o modificare a estimărilor folosite pentru determinarea valorii recuperabile. O pierdere din depreciere este reluată numai în măsura în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea care ar fi fost determinată, mai puțin amortizarea, în cazul în care nu ar fi fost recunoscută nicio pierdere din depreciere. Pierderile din depreciere sunt recunoscute în situația rezultatului global.

##### **4.13 Impozit pe profit**

###### *Impozit pe profit curent*

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

###### *Impozit amânat*

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

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

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

##### **4.13 Impozit pe profit (continuare)**

###### *Impozit amânat*

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

##### **4.14 Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligație legală sau implicită actuală ca urmare a unui eveniment trecut și este probabil ca Grupul să fie obligat să achite această obligație. Provizioanele sunt evaluate la cea mai bună estimare a administratorilor a cheltuielilor necesare pentru achitarea obligației la data bilanțului și sunt actualizate la valoarea prezentă acolo unde efectul este semnificativ.

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

**4.15 Evaluarea la valoarea justă**

Grupul evaluează instrumente financiare, cum ar fi instrumente derivate și investiții la valoarea justă la fiecare dată a bilanțului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2019	31 decembrie 2018
Creanțe comerciale	129.071.523	145.167.523
Alte creanțe	46.963.473	40.777.231
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	95.478.943
<b>Total</b>	<b>267.782.952</b>	<b>281.423.697</b>

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Datorii comerciale și de altă natură	47.538.775	42.854.612
Beneficiile angajaților	396.029	260.283
Împrumuturi de la acționari minoritari și dobânda aferentă	37.642.695	28.498.699
Împrumuturi de la entitățile afiliate și dobânda aferentă	19.202.518	21.772
Obligațiuni emise și dobânda aferentă	95.819.727	93.597.315
Credite bancare	55.685.648	61.130.679
<b>Total</b>	<b>256.285.392</b>	<b>226.363.360</b>

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

Obiectivul general al managementului 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:

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

**5.2. Riscuri financiare (continuare)**

**5.2.1. Riscul de credit**

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

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

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

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2019 și, respectiv, la 31 decembrie 2018, 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 numărului mare de clienți pe care Grupul îi are, precum și faptului că avansul solicitat clienților este într-un cuantum ridicat, iar transferul dreptului de proprietate asupra apartamentelor vândute se face doar după încasarea integrală a creanței. Prin urmare, managementul apreciază că nu există un risc de credit semnificativ. A se vedea Nota 11 Clienți și conturi asimilate pentru analiza pe vechime a creanțelor.

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 aplicat avantajul practic pentru calcularea ECL utilizând o matrice de provizionare.

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului se apropie de zero.

**5.2.2. Riscul de lichiditate**

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

<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 și 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
Datorii comerciale și alte datorii	47.538.775	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.572.757	-	-
Beneficiile angajaților	396.029	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	62.183.089	116.523.081	29.644.418
<b>Total</b>	<b>112.690.650</b>	<b>116.523.081</b>	<b>29.644.418</b>
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 și 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
Datorii comerciale și alte datorii	37.853.622	5.000.990	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.388.780	-	-
Beneficiile angajaților	260.283	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	37.418.482	112.608.892	33.221.091
<b>Total</b>	<b>80.921.167</b>	<b>117.609.882</b>	<b>33.221.091</b>

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

**5.2. Riscuri financiare (continuare)**

**5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)**

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

<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 și 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	176.034.996	-	-
<b>Total</b>	<b>267.782.952</b>	-	-
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>Mai mic de 1 an</b>	<b>Intre 1 și 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
Numerar și echivalente de numerar	95.478.943	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	60.082.207	125.862.547	-
<b>Total</b>	<b>155.561.150</b>	<b>125.862.547</b>	-

**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;
- (iii) **Riscul de preț al instrumentelor:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile prețurilor pe piață a acestora, variație datorată altor cauze decât riscului ratei de dobândă sau riscului valutar, fie ca aceste modificări sunt generate de factori specifici instrumentului financiar individual sau emitentului sau ca sunt generate de factori care afectează toate instrumentele financiare similare tranzacționate pe piață.

**(i) Riscul ratei dobânzii**

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

Majoritatea ratelor de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate sunt fixe, așa cum este descris în Nota 16. În ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda negociată este în funcție de indicatorul Robor sau Euribor la 6 luni sau 3 luni, în funcție de moneda în care au loc tragerile, la care se adaugă marja de 2,75% - 3,3% pe an.

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

Rata anuală a dobânzii la împrumuturile din obligațiuni este de 7,35%, ajustabilă în funcție de performanța Grupului. Rata dobânzii a fost actualizată în 2019, iar la data emiterii prezentelor situații financiare este de 5,25% pe an.

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

<b>Perioada</b>	<b>Variație rata dobânzii</b>	<b>Modificare în rezultatul Grupului</b>
31 decembrie 2019	+/-5%	-/+ 335.223
31 decembrie 2018	+/-5%	-/+ 428.577



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

**5.2. Riscuri financiare (continuare)**

**5.2.3. Riscul de piață (continuare)**

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

Riscul valutar este riscul ca valoarea justă sau fluxurile de numerar viitoare ale unei expuneri să fluctueze din cauza modificărilor cursului valutar. Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă în principal la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină) și investițiile sale nete în filiale străine.

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

<b>31 decembrie 2019</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>TOTAL în RON</b>
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	12.363.777	225	59.091.158
Alte creanțe	562.050	-	2.686.206
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(40.145.660)	-	(191.868.154)
Datorii comerciale și alte datorii	(5.890)	-	(28.150)
<b>Excedent/(Expunere) neta</b>	<b>(27.225.723)</b>	<b>225</b>	<b>(130.118.940)</b>
<b>31 decembrie 2018</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>TOTAL în RON</b>
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	15.565.911	798	72.601.102
Alte creanțe	690.939	-	3.222.471
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(33.175.667)	-	(154.727.993)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.068)	-	(4.981)
<b>Poziție netă</b>	<b>(16.919.885)</b>	<b>798</b>	<b>(78.909.401)</b>

**Analiza de senzitivitate pentru riscul valutar**

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2019 ar fi crescut profitul Grupului cu 6.518.174 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2019, ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

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

**(iii) Riscul de preț**

Grupul este expus riscului de preț existând posibilitatea ca valoarea instrumentelor financiare să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței. Grupul este expus riscului asociat variației prețului activelor financiare deținute în vederea vânzării.

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

### **5.3. Alte riscuri**

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

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

- pregătirea strategiei de criza 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 sau 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.

#### **(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.

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 consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2014 până în 2019 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

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

**5.3. Alte riscuri (continuare)**

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

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

**5.4. Gestionarea capitalului**

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

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. Nu au existat schimbări în abordarea conducerii Grupului de a gestiona capitalul pe parcursul anilor 2019 și 2018.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**NOTA 6. IMOBILIZARI CORPORALE**

Descriere	Teren, clădiri, barăci	Echipeamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
<b>Cost</b>						
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>1.738.271</b>	<b>39.639</b>	<b>289.334</b>	<b>1.862.127</b>	<b>712.634</b>	<b>4.642.005</b>
Intrări	13.455.164	201.584	171.015	213.924	832.182	14.873.869
Ieșiri	-	-	(3.422)	(301.823)	-	(305.245)
<b>As at 31 decembrie 2019</b>	<b>15.193.435</b>	<b>241.223</b>	<b>456.927</b>	<b>1.774.228</b>	<b>1.544.816</b>	<b>19.210.629</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>						
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>917.193</b>	<b>1.865</b>	<b>288.067</b>	<b>396.746</b>	<b>70.849</b>	<b>1.674.720</b>
Intrări	115.547	27.961	53.424	394.508	137.072	728.512
Ieșiri	-	-	(3.422)	(239.129)	-	(242.551)
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>1.032.740</b>	<b>29.826</b>	<b>338.069</b>	<b>552.125</b>	<b>207.921</b>	<b>2.160.681</b>
<b>Valoare netă</b>						
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>821.078</b>	<b>37.774</b>	<b>1.267</b>	<b>1.465.381</b>	<b>641.785</b>	<b>2.967.285</b>
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>14.160.695</b>	<b>211.397</b>	<b>118.858</b>	<b>1.222.103</b>	<b>1.336.895</b>	<b>17.049.948</b>

La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoarea de 12.156.938 RON, în urma ocupării propriului spațiu de birouri.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**NOTA 7. IMOBILIZARI NECORPORALE**

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>				
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>22.436.396</b>	<b>177.705</b>	<b>362.359</b>	<b>22.976.460</b>
Intrări	-	4.433	181.080	185.513
Ieșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>22.436.396</b>	<b>182.138</b>	<b>543.439</b>	<b>23.161.973</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>				
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>-</b>	<b>23.609</b>	<b>287.393</b>	<b>311.002</b>
Intrări	3.180.320	38.916	134.923	3.354.159
Ieșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>3.180.320</b>	<b>62.525</b>	<b>422.316</b>	<b>3.665.161</b>
<b>Valoare netă</b>				
<b>La 31 decembrie 2018</b>	<b>22.436.396</b>	<b>154.096</b>	<b>74.966</b>	<b>22.665.458</b>
<b>La 31 decembrie 2019</b>	<b>19.256.076</b>	<b>119.613</b>	<b>121.123</b>	<b>19.496.812</b>

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

La 31 decembrie 2019, Societatea a înregistrat o depreciere a fondului comercial în valoare de 3.180.320 RON aferentă filialei One Charles de Gaulle Residence S.R.L. în urma testului de depreciere efectuat.

**NOTA 8. INVESTITII IMOBILIARE**

Portofoliul de active pentru care Grupul a aplicat IAS 40 la 31 decembrie 2019 se detaliază astfel:

- Apartament 3 camere, situat în București, Str. Sf. Spiridon, Nr. 16, Sc. 1, Et. 6, în suprafață utilă de 108,11 mp la care se adaugă 4 balcoane în suprafață de 14,84 mp, rezultând o suprafață totală de 122,95mp. Apartamentul a fost achiziționat în cursul anului 2016 de filiala X-Architecture & Engineering Consult S.R.L.;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și clădirea de birouri aferentă în construcție pe Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower S.A.;
- Teren în suprafață de 4.200 mp și clădirea aferentă demolată din Aleea Modrogan nr. 1A, deținut de filiala One Modrogan S.R.L.;
- Teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- Teren în suprafață de 58.795 mp situat în Str. Sergent Nuțu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L.;
- Clădire în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 8 apartamente și 14 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.R.L.;
- Teren în suprafață de 81.529 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L.;
- Teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L.

**NOTA 8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)**

Detalierea investițiilor imobiliare în 2018 și 2019 se prezintă astfel:

	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>454.183.676</b>	<b>234.145.812</b>
Achiziții în cursul anului	42.161.872	125.243.101
Construcții în cursul anului	58.490.860	29.147.672
Cedări în cursul anului	(613.044)	
Reclasificare din categoria stocurilor	17.845.936	762.886
Reclasificare în mijloace fixe (din proprietăți închiriate în proprietăți deținute)	(12.156.938)	-
Scăderea valorii juste a investițiilor imobiliare – apartament de 3 camere, suprafață utilă de 122,95 mp	(372.884)	24.214
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – Teren în suprafață de 6.655 mp și clădirea de birouri în construcție din Calea Floreasca nr. 159-165	131.965.735	11.379.774
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – Teren în suprafață de 4.200 mp și clădirea aferentă demolată situat în Aleea Modrogan 1A	2.080.790	3.825.023
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – Teren în suprafață de 12.000 mp și clădirea aferentă în suprafață de 34.628 mp situată în Șoseaua Pipera Tunari nr 2/III	4.600.177	9.996.352
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare – opt apartamente și 14 locuri de parcare	895.319	9.187.325
Creșterea/(Scăderea) valorii juste a investițiilor imobiliare – teren în suprafață de 58.795 mp situat în Strada Sergent Nuțu Ion nr. 44 și Calea 13 Septembrie	32.820.114	30.471.517
Creșterea/(Scăderea) valorii juste a investițiilor imobiliare – teren în suprafață de 81.529 mp situat în Intrarea Gherghiței nr. 9A	34.188.125	-
Creșterea/(Scăderea) valorii juste a investițiilor imobiliare – teren în suprafață de 5.563 mp situat în Strada Barbu Văcărescu nr. 164	24.766.141	-
<b>Total creșterea netă a valorii juste a investițiilor imobiliare</b>	<b>230.943.517</b>	<b>64.884.205</b>
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>790.855.879</b>	<b>454.183.676</b>

Investițiile imobiliare cuprind terenurile și construcțiile deținute pentru aprecierea capitalului sau pentru a fi închiriate terților.

**Procese de evaluare**

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2019 de Echinox Property Services S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate.

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

**Ierarhizarea valorilor juste**

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2019. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor. 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.

**NOTA 8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)**

**Tehnici de evaluare**

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

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă. Evaluarea obținută de expertul extern a fost ajustată în jos de către conducere pentru a ține cont de statutul juridic al anumitor active.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (187 EUR /mp până la 3.400 EUR /mp)</li> <li>• Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție)</li> <li>• Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București (2.800 EUR/mp până la 5.000 EUR/mp)</li> <li>• Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 2-3% pentru prețul cerut, reducere 5-10% pentru locație, acces și poziție)</li> </ul>	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)</li> </ul>
<p>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF)                      Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor nete de numerar care trebuie generate de o clădire închiriată, luând în considerare rata de ocupare și costurile care trebuie plătite de către chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, starea unei clădiri și amplasarea acesteia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randament de ieșire: 7,00% - 8,5%</li> <li>• Rata de actualizare: 8,36% - 9,83%</li> <li>• Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 9,51-17,99 EUR/mp/lună</li> <li>• Preț mediu de închiriere persoane fizice: 13,50-30,83 EUR/mp/lună</li> <li>• Taxa pentru servicii: 3,5 EUR/mp/lună</li> <li>• Rata de ocupare viitoare: 4-7,5%</li> <li>• Cheltuielile de capital NOI: 2%</li> <li>• Rata de creștere a valorii recuperabile estimate (ERV): 1,5</li> </ul>	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari)</li> <li>• costurile cu chiriașii ar fi mai mici /(mari)</li> <li>• chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică)</li> </ul>
<p>Metoda reziduală a evaluării este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau de reamenajare. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea subiectului la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și vânzare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cheltuieli de construcție pe mp (birouri): 740-800 EUR/mp</li> <li>• Cheltuieli de construcție pe mp pentru subteran: 450 - 500 EUR/mp</li> <li>• Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 14,25 -14,5 EUR/mp/lună</li> <li>• Preț mediu de închiriere spațiu comercial: 14,5 -20 EUR/mp/lună</li> <li>• Preț mediu de închiriere loc de parcare pentru spațiu birou: 60 - 100 EUR/mp/lună</li> <li>• Marja de profit: cca. 35%</li> </ul>	

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2019 a terenurilor gajate este 25.724.100 RON.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**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, de trei ani, stocurile au fost clasificate după cum urmează:

<b>Dezvoltator</b>	<b>Denumire proiect</b>	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	3.838.690	8.240.740
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Herăstrău Park	-	4.728.859
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	62.805.632	45.297.791
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	1.239.623	10.848.474
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	5.827.816	21.794.958
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	43.829.091	36.368.588
One Herăstrău Towers SRL	Herăstrău Towers	24.104.324	15.562.222
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	8.486.244	8.471.516
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	8.096.044	3.601.132
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	9.926.669	8.645.376
Neo Herăstrău Park SRL (fosta Neo Herăstrău Towers SRL)	Neo Herăstrău Park	4.999.003	-
Producție în curs de execuție	X-Architecture	43.145	148.292
Consumabile		14.589	328.010
<b>Total</b>		<b>173.210.870</b>	<b>164.035.958</b>
<i>din care:</i>			
<b>Pe termen lung</b>		-	-
<b>Pe termen scurt</b>		<b>173.210.870</b>	<b>164.035.958</b>

**NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR**

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

<b>Descriere</b>	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de stocuri	17.763.719	16.872.410
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	28.041.406	9.122.200
<b>Total</b>	<b>45.805.125</b>	<b>25.994.610</b>
<i>Din care:</i>		
<b>Termen lung</b>	-	-
<b>Termen scurt</b>	<b>45.805.125</b>	<b>25.994.610</b>



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

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe comerciale - clienți	4.787.301	18.820.865
Provizioane pentru clienți incerți	(26.826)	-
Clienți – facturi de întocmit	166.807	484.111
Active contractuale	124.144.241	125.862.547
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>129.071.523</b>	<b>145.167.523</b>
TVA de recuperat	38.506.275	13.581.079
Debitori diverși	4.794.222	10.276.853
Dividende interimare plătite	3.498.300	16.812.515
Alte creanțe	344.149	106.784
Provizioane pentru alte creanțe	(179.473)	-
<b>Total alte creanțe</b>	<b>46.963.473</b>	<b>40.777.231</b>
<b>Total</b>	<b>176.034.996</b>	<b>185.944.754</b>
<i>Din care:</i>		
<b>Termen lung</b>	-	-
<b>Termen scurt</b>	<b>176.034.996</b>	<b>185.944.754</b>

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 23.

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 în timp sunt îndeplinite criteriile și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale în bilanț.

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare.

Analiza pe vechime a creanțelor comerciale este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe neajunse la scadenta	117.744	2.100.343
Creanțe ajunse la scadenta dar neajustate	-	-
Pana la 90 zile	52.040	11.547.992
Intre 91 și 180 zile	654.060	2.024
Intre 181 și 365 zile	1.149.035	3.409.751
Peste 365 zile	2.814.422	1.760.755
<b>Total</b>	<b>4.787.301</b>	<b>18.820.865</b>

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

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

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
Depozite bancare – EUR	42.386.289	9.779.225
Depozite bancare – RON	15.066.164	2.602.202
Conturi la bănci – EUR	16.703.910	62.818.627
Conturi la bănci – USD	851	3.504
Depozite bancare - GBP	107	-
Conturi la bănci - RON	17.418.848	20.121.563
Casă – RON	171.787	153.822
<b>Total</b>	<b>91.747.956</b>	<b>95.478.943</b>

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	<b>31 decembrie 2019</b>	Scadență	<b>31 decembrie 2018</b>	Scadență
Depozite bancare Euro	42.386.289	2020	9.779.225	2019
Depozite bancare Ron	15.066.164	2020	2.602.202	2019
<b>Total</b>	<b>57.452.453</b>		<b>12.381.427</b>	

**NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT**

Societatea mama One United Properties S.A. și filialele sale: One Peninsula S.R.L., One Mircea Eliade Properties S.R.L., One United Tower S.A., X Architecture & Engineering S.R.L., One North Gate S.A., One Herăstrău Towers S.R.L., One Charles de Gaulle Residence S.R.L. și One Herăstrău Plaza S.R.L. – sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2019, iar celelalte filiale, fiind micro-entități plătitoare impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice. Cotele de impozitare pentru perioada 2018-2019 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% - 3% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2019 și 2018 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 2019 și 31 decembrie 2018 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	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(2.572.757)	(5.388.780)
Datorii privind impozitul amânat	(75.741.596)	(37.507.469)
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(78.314.353)</b>	<b>(42.896.249)</b>

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 este detaliată după cum urmează:

Descriere	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	7.153.044	9.706.266
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	38.234.127	13.135.644
<b>Total</b>	<b>45.387.171</b>	<b>22.841.910</b>

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

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

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

	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
<b>Rezultat brut</b>	<b>242.793.847</b>	<b>128.961.447</b>
<b>la o rată de 16%</b>	<b>38.847.016</b>	<b>20.633.832</b>
Efectul cheltuielilor nedeductibile	7.778.609	2.916.840
Efectul pierderilor fiscale	-	(5.202)
Rezerva legală	(379.906)	(83.437)
Alte efecte fiscale	624.210	254.700
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(1.482.758)	(874.823)
<b>Total cheltuiala cu impozitul pe profit</b>	<b>45.387.171</b>	<b>22.841.910</b>

**(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat**

La 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor impozabile sunt după cum urmează:

	<b>Situația consolidată a poziției financiare</b>		<b>Contul de profit și pierdere consolidat</b>		<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>	
	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectul IFRS 15	(10.163.891)	(9.629.251)	534.640	3.051.126	-	-
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(65.577.705)	(27.878.218)	37.699.487	10.084.517	-	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat	-	-	<b>38.234.127</b>	<b>13.135.644</b>	-	-
<b>Total active / (datorii) cu impozitul amânat</b>	<b>(75.741.596)</b>	<b>(37.507.469)</b>	-	-	-	-

**(iii) Diferențe temporare acumulate care generează impozitul amânat**

	<b>31 decembrie 2019</b>		<b>31 decembrie 2018</b>	
	<b>Diferențe temporare acumulate</b>	<b>Datorii / (active) cu impozitul amânat</b>	<b>Diferențe temporare acumulate</b>	<b>Datorii / (active) cu impozitul amânat</b>
Investiții imobiliare	409.860.654	65.577.705	174.238.861	27.878.218
Stocuri	190.649.317	(30.503.891)	213.680.061	(34.188.810)
Creanțe comerciale și de altă natură	254.173.634	40.667.782	273.862.877	43.818.061
	<b>854.683.605</b>	<b>75.741.596</b>	<b>661.781.799</b>	<b>37.507.469</b>

**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 mama 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 2019 capitalul social al Grupului este de 146.964.903 RON divizat în 940.455 de acțiuni cu o valoare nominală de 156,27 RON fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

În 2019, conform aprobării Consiliului de Administrație, capitalul social s-a majorat cu 137.891.182,85 în urma conversiei primelor de emisiune (137.560.352,85 RON) și a emisiunii de noi acțiuni (330.830 RON).

**Structura capitalului social**

Nume acționar	31 decembrie 2019			31 decembrie 2018		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Andrei Liviu Diaconescu	395.297	61.773.062	42,0326%	400.000	4.000.000	44,083%
Victor Căpitanu	395.297	61.773.062	42,0326%	400.000	4.000.000	44,083%
Alți acționari	149.861	23.418.779	15,9348%	107.372	1.073.720	11,834%
<b>Total</b>	<b>940.455</b>	<b>146.964.903</b>	<b>100,00%</b>	<b>907.372</b>	<b>9.073.720</b>	<b>100,00%</b>

**(ii) Rezerva legală**

Rezerva legală în sumă de 4.250.630 RON la 31 decembrie 2019 (2018: 1.876.220 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 impozabilă.

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

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

**NOTA 15. ÎMPRUMUTURI**

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 se detaliază astfel:

<b>Descriere</b>	<b>Moneda inițială</b>	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
Împrumuturi din obligațiuni	EUR	95.586.000	93.278.000
Dobânzi aferente împrumuturilor din obligațiuni	EUR	233.727	319.315
Credite bancare scadente într-un an	EUR	5.104.154	8.566.781
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	50.581.494	52.551.983
Dobânda la creditele bancare	EUR	-	11.915
Împrumuturi de la acționarii minoritari	EUR	21.199.106	12.583.203
Împrumuturi de la acționarii minoritari	RON	16.397.415	15.900.693
Dobânda la împrumuturi de la acționarii minoritari	EUR	46.174	14.803
Împrumuturi de la entități afiliate	EUR	19.117.499	-
Împrumuturi de la entități afiliate	RON	46.994	21.772
Dobânda la împrumuturi de la entități afiliate	EUR	38.025	-
<b>Total</b>		<b>208.350.588</b>	<b>183.248.465</b>
<i>din care:</i>			
<b>Termen lung</b>		<b>146.167.499</b>	<b>145.829.983</b>
<b>Termen scurt</b>		<b>62.183.089</b>	<b>37.418.482</b>

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

Rata dobânzii anuale a împrumutului din obligațiuni este de 7,35% pe an și poate fi redusă la 6,3% pe an și 5,25% pe an, în funcție de performanța financiară a emitentului. Începând cu anul 2019, rata anuală a dobânzii este de 5,25%.

Societatea furnizează situațiile financiare consolidate, întocmite în conformitate cu OMFP nr. 2844/2016, deținătorilor de obligațiuni. Situațiile financiare semestriale și anuale sunt auditate / revizuite.

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

Contractul de emisiune de obligațiuni impune respectarea unor indicatori financiari începând cu 30 iunie 2018. Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2,75% la 4%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul consideră că există suficient spațiu de manevră pentru a respecta acești indicatori. De obicei, sunt asigurați prin gaj de acțiuni, imobile, creanțe și numerar la bănci.

**NOTA 16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII**

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Furnizori	23.661.726	11.593.656
Furnizori facturi nesosite (*)	8.909.655	20.156.525
Furnizori de imobilizări	1.294	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	13.499.015	5.850.787
Refacturări către acționari	-	4.838.895
Dividende	15.284	-
Alte impozite și taxe	1.202.139	414.749
Alți creditori	249.662	-
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>47.538.775</b>	<b>42.854.612</b>
<i>Din care:</i>		
<b>Pe termen lung</b>	-	-
<b>Pe termen scurt</b>	<b>47.538.775</b>	<b>42.854.612</b>

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.

(\*) Reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

**NOTA 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI**

Avansurile încasate de la persoane fizice și juridice la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Avansuri încasate de la clienți persoane fizice	59.793.898	43.065.810
Avansuri încasate de la clienți persoane juridice	366.767.756	281.791.017
<b>Total</b>	<b>426.561.654</b>	<b>324.856.827</b>
<i>Din care:</i>		
<b>Termen lung</b>	-	-
<b>Termen scurt</b>	<b>426.561.654</b>	<b>324.856.827</b>

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

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**NOTA 17. AVANSURI INCASATE DE LA CLIENTI (continuare)**

<b>Dezvoltator</b>	<b>Denumire proiect</b>	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	46.702.386	38.366.752
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	752.453	3.280.558
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	-	52.704
One Peninsula SRL	One Peninsula	89.241.410	81.741.364
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	84.088.719	65.096.986
One North Gate SA	One North Gate	-	2.343.996
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	29.888.625	26.044.173
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	105.733.111	74.224.061
One Lake District SRL	One Lake District	28.887.486	-
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	10.514.800	10.563.068
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	8.136.746	12.599.677
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	17.950.431	10.489.991
Neo Herăstrău Park SRL	Neo Herăstrău Park	4.665.487	-
Alte avansuri de la clienți (arhitectură)		-	53.497
<b>Total</b>		<b>426.561.654</b>	<b>324.856.827</b>

**NOTA 18. VENITURI DIN VANZAREA BUNURILOR ȘI SERVICIILOR**

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

Veniturile din vânzarea proprietăților sunt detaliate astfel:

<b>Descriere</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vânzarea proprietăților – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	4.637.892	78.316.669
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	39.907.880	558.136
Venituri contractuale - One Peninsula	286.122	26.680.252
Venituri contractuale - One Herăstrău Plaza	-	72.035.893
Venituri contractuale - One Verdi Park	1.948.571	364.968
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	75.840.297	31.185.912
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	125.970	1.345.753
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	10.727.526	2.076.990
Venituri contractuale - Neo Mamaia	13.951.894	7.104.921
<b>Total venituri</b>	<b>147.426.152</b>	<b>219.669.494</b>

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

La 31 decembrie 2019, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 389.046.037 RON (2018: 299.769.512 RON).

Costul cu vânzările de proprietăți este detaliat astfel:

<b>Descriere</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costul cu vânzarea proprietăților – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence și One Herăstrău Plaza	16.325.320	43.342.789
Cost contractual - One Herăstrău Towers	25.787.466	321.159
Cost contractual - One Peninsula	52.925	26.697.681
Cost contractual - One Herăstrău Plaza	-	50.752.202
Cost contractual - One Verdi Park	1.249.123	413.569
Cost contractual - One Mircea Eliade Properties	52.155.893	22.049.496
Cost contractual - Neo Floreasca Lake	107.038	1.316.709
Cost contractual - Neo Timpuri Noi	7.342.365	2.003.256
Cost contractual - Neo Mamaia	7.928.853	5.706.748
<b>Total costuri cu vânzările</b>	<b>110.948.983</b>	<b>152.603.609</b>

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**NOTA 19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VANZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRATIE**

Descriere	2019	2018
Comisioane de intermediere vânzări	2.111.831	2.626.147
<b>Total</b>	<b>2.111.831</b>	<b>2.626.147</b>

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

**NOTA 20. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRATIVE**

Cheltuielile generale de administrație la 2019 și 2018 se detaliază astfel:

Descriere	2019	2018
Comisioane bancare și asimilate	98.089	47.575
Comisioane, onorarii și consultanța juridică	1.924.244	653.225
Contractanți	2.903.648	145.105
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	947.544	810.602
Amortizarea mijloacelor fixe	782.492	544.284
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	842.953	1.332.794
Energia și apă	788.475	155.933
Protocol, reclama și publicitate	3.179.841	731.456
Taxe și impozite	629.178	319.494
Servicii de contabilitate și audit	1.792.694	1.097.564
Servicii de evaluare	50.979	-
Consultanța intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	1.135.961	564.815
Servicii administrare	906.439	-
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	356.075	872.417
Salarii și contribuții asimilate	3.459.426	791.161
Cheltuieli poștale și telecomunicații	103.043	75.446
Transport și deplasări	642.953	168.346
Chirii diverse	496.482	424.807
Recrutare	63.555	-
Asigurări	186.813	75.146
<b>Total</b>	<b>21.290.884</b>	<b>8.810.170</b>

**NOTA 21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Alte cheltuieli de exploatare la 2019 și 2018 se detaliază astfel:

Descriere	2019	2018
Donații acordate	1.482.758	874.823
Clienți incerti scoși din evidență	-	17.155
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	3.386.619	2.301.053
Penalități contractuale	235.464	134.730
Alte cheltuieli de exploatare	164.167	159.174
<b>Total</b>	<b>5.269.008</b>	<b>3.486.935</b>



**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**NOTA 22. REZULTATUL FINANCIAR NET**

Veniturile și cheltuielile financiare la 2019 și 2018 se detaliază astfel:

Descriere	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venituri din dobânzi	284.755	135.435
Venituri din diferențe de curs valutar	4.313.895	4.257.557
<b>Total venituri financiare</b>	<b><u>4.598.650</u></b>	<b><u>4.392.992</u></b>
Cheltuieli cu dobânzile	6.989.214	8.706.976
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	7.594.200	4.720.956
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b><u>14.583.414</u></b>	<b><u>13.427.932</u></b>
<b>Total rezultat financiar, net</b>	<b><u>(9.984.764)</u></b>	<b><u>(9.034.940)</u></b>

**NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE**

La 31 decembrie 2019, entitățile afiliate ale Grupului 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
Smart Capital Investments SA	Romania	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
DR Consulting & Other Services SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lulav Consult SRL (reprezentată legal de David Hay Flusberg)	Romania	Membru cheie din conducere (Președintele Consiliului de Administrație, înlocuit în aprilie 2019 de Dragos-Horia Manda)
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere
Mihai-Andrei Ionescu	Romania	Membru cheie din conducere
Ciprian Nicolae	Polonia	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Dragan	Romania	Membru cheie din conducere

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

Remunerații membri cheie din conducere	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
Beneficii pe termen scurt angajați	559.135	285.023

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

**NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (continuare)**

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2019 și 2018, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situția poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	8.739	-
	Asociați	-	-
	Alte entități afiliate	284.869	-
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	4.136.889	4.007.890
	Asociați	10.040.123	5.168.127
	Alte entități afiliate	-	-
Datoriile aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	4.672.601	-
	Alte entități afiliate	1.905.428	2.452
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	21.972.592	11.567.166
	Asociați	-	-
	Alte entități afiliate	-	-

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2019	2018
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	-	-
	Alte entități afiliate	80.759	11.677.129
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	13.003.747	-
	Alte entități afiliate	4.474.419	1.222.889

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
Societăți – alte entități afiliate	2019	38.025	19.155.524
	2018	-	-
Membri cheie din conducerea Grupului:	2019	-	46.994
	2018	-	21.772
<b>Total împrumuturi de la entitățile afiliate</b>	<b>2019</b>	<b>38.025</b>	<b>19.202.518</b>
	<b>2018</b>	<b>-</b>	<b>21.772</b>

#### **NOTA 24. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Pentru a limita răspândirea în masă a virusului COVID-19 în țară, guvernul României a declarat stare de urgență în data de 16 martie 2020 pe o perioadă de 30 de zile, care s-a prelungit ulterior cu alte 30 de zile până la 15 mai 2020.

Rapida răspândire a virusului Covid-19 și impactul său social și economic în România și la nivel global poate genera ipoteze și estimări care necesită reanalizări care pot duce la ajustări semnificative ale valorii contabile a activelor și pasivelor în exercițiul financiar următor. Având în vedere informațiile existente la data acestor situații financiare, nu au fost detectate elemente conform cărora conducerea Grupului consideră că valoarea activelor și datoriiilor la 31 decembrie 2019 se va schimba semnificativ ca urmare a COVID-19.

Conducerea grupului a analizat și identificat riscurile potențiale cu care se confruntă Grupul în timpul stării de urgență și în lunile următoare după starea de urgență. Acesta a dezvoltat diverse scenarii și teste de stres, pentru a evalua și monitoriza în mod constant diferitele moduri de acoperire a datoriiilor în perioada respectivă, precum și pentru a continua să respecte cerințele impuse de creditorii Grupului. În ciuda faptului că situația este foarte dinamică, concluzia Grupului este că, în prezent, riscul de lichiditate pentru Grup și riscul de a nu respecta acordurile cu creditorii nu sunt semnificative.

Cu toate acestea, din cauza impactului pe termen lung, există riscul ca rentabilitatea Grupului în următorii ani să fie afectată de evenimente și de evoluția economică globală și națională generată de acest virus și de necesitatea revizuirii ipotezelor și estimărilor cheie, care ar putea duce la ajustări semnificative ale valorii contabile nete a activelor și datoriiilor în 2020. În special, poate fi necesară revizuirea estimărilor și a ipotezelor utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare și a creanțelor comerciale. Cu toate acestea, din cauza dinamicii semnificative a situației, impactul este posibil să nu fie estimat în mod credibil.

La data prezentelor situații financiare, Grupul continuă să își îndeplinească obligațiile la scadență și să aplice principiul continuității activității în întocmirea situațiilor financiare.

În 2020, Societatea și-a schimbat participația în capitalul social al One United Tower S.A. de la 99,99% la 31 decembrie 2019 la 70%, iar în capitalul social al One North Gate S.A. de la 72,13% la 31 decembrie 2019 la 56,7%.

În 2020, Societatea a achiziționat acțiuni în capitalul social al:

- Neo Properties Development S.A., majorându-și participația de la 70% la 31 decembrie 2019 la 82,35%;
- One Peninsula S.R.L., majorându-și participația de la 90% la 31 decembrie 2019 la 99,99%.

În aprilie 2020, filiala One Lake District S.R.L. a achiziționat un teren în suprafață de 1.600 mp situat în București la preț de 210.000 EUR.

#### **NOTA 25. ANGAJAMENTE**

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

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 decembrie 2019 (2018: zero).

#### **NOTA 26. 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 26. CONTINGENȚE (continuare)**

Începând cu octombrie 2019, autoritățile fiscale române au efectuat un control pentru rambursarea TVA care acoperă sumele solicitate pentru restituire până la 31 mai 2019, inclusiv. Acest control s-a încheiat în aprilie 2020, iar Societatea este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare. Sumele refuzate sunt ne semnificative pentru Grup, reprezentând aproximativ 1% din suma totală solicitată pentru rambursare, cu toate acestea Societatea intenționează să le conteste în fața autorităților.

**NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE**

Grupul deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și alte creanțe, 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.

Actiunile financiare deținute în vederea vânzării au fost evaluate la valoare justă prin metoda de evaluare a valorii juste de Nivel 1.

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

În tabelele de mai jos este prezentată clasificarea și ierarhia valorii juste a instrumentelor financiare la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019  
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

31 decembrie 2019	Clasificare instrumente financiare			Ierarhia valorii juste			
	Investiții imobiliare, creanțe comerciale, alte creanțe, numerar și echivalente de numerar	Deținute în vederea vânzării	Alte datorii financiare	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
<b>Active financiare care nu sunt evaluate la valoare justă</b>							
Creanțe comerciale	4.787.301	-	-	-	-	4.787.301	4.787.301
Alte creanțe	38.506.275	-	-	-	-	38.506.275	38.506.275
Numerar și echivalente de numerar	91.747.956	-	-	-	-	91.747.956	91.747.956
<b>Datorii financiare evaluate la valoare justă</b>							
<b>Datorii financiare care nu sunt evaluate la valoare justă</b>							
Împrumuturi pe termen scurt	-	62.183.089	-	-	-	62.183.089	62.183.089
Împrumuturi pe termen lung	-	146.167.499	-	-	-	146.167.499	146.167.499
Datorii comerciale și alte datorii	-	47.538.775	-	-	-	47.538.777	47.538.775

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE  
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019  
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)**

**NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)**

31 decembrie 2018	Clasificare instrumente financiare			Ierarhia valorii juste			
	Investiții imobiliare, creanțe comerciale, alte creanțe, numerar și echivalente de numerar	Deținute în vederea vânzării	Alte datorii financiare	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	Total
<b>Active financiare care nu sunt evaluate la valoare justă</b>							
Creanțe comerciale	18.820.865	-	-	-	-	18.820.865	18.820.865
Alte creanțe	13.581.079	-	-	-	-	13.581.079	13.581.079
Numerar și echivalente de numerar	95.478.943	-	-	-	-	95.478.943	95.478.943
<b>Datorii financiare evaluate la valoare justă</b>							
<b>Datorii financiare care nu sunt evaluate la valoare justă</b>							
Împrumuturi pe termen scurt	-	37.418.482	-	-	-	37.418.482	37.418.482
Împrumuturi pe termen lung	-	145.829.983	-	-	-	145.829.983	145.829.983
Datorii comerciale și alte datorii	-	42.854.612	-	-	-	42.854.612	42.854.612

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 18 mai 2020 și semnate în numele acesteia de către:

  
**Victor Căpitanu**  
Administrator

**Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2018 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2018**

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,  
Grupului One United

### Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. și ale filialelor („Grupul”), care cuprind situația poziției financiare consolidate la data de 31 decembrie 2018 și situația rezultatului global consolidată, situația consolidată a modificărilor capitalului propriu pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, fluxurile sale de trezorerie consolidate și notele la situațiile financiare consolidate, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară consolidată a Societății la data de 31 decembrie 2018, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană („IFRS-uri”).

### Baza pentru opinie

3. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, și ne am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare consolidate

4. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
5. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului de a și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
6. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară a Grupului.

### Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate

7. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.

Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, la firmele membre ale acesteia, în cadrul cărora fiecare firmă membră este o persoană juridică independentă. Pentru o descriere amănunțită a structurii legale a Deloitte Touche Tohmatsu Limited și a firmelor membre, vă rugăm să accesați [www.deloitte.com/ro/descrie](http://www.deloitte.com/ro/descrie).



8. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
  - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
  - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
  - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
  - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
  - Obținem, probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.
9. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

*Pentru semnătură, vă rugăm să consultați versiunea originală semnată în limba engleză.*

Deloitte Audit S.R.L.  
București, România  
18 octombrie 2019



*Traducere din limba engleză*

---



**ONE UNITED PROPERTIES SA  
și filialele sale**

**Situații financiare consolidate  
pentru exercițiul financiar încheiat la 31  
decembrie 2018**

**Întocmite conform Standardelor Internaționale  
de Raportare Financiară adoptate de Uniunea  
Europeană**



**CUPRINS**

**PAGINA**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	3 - 4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 - 7
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	9 - 59



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**Situația consolidată a poziției financiare**

	Nota	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 retratat*	31 decembrie 2016 retratat*
<b>ACTIVE</b>				
<b>Active imobilizate</b>				
Fond comercial	7	22.436.396	19.256.076	-
Imobilizări necorporale	7	229.062	60.748	57.221
Investiții imobiliare	8	454.183.676	234.145.812	54.107.441
Investiții în entitățile afiliate		3.569	2.520	-
Imobilizări corporale	6	2.967.285	532.501	539.422
Imobilizări financiare disponibile pentru vânzare		-	-	6.910.410
<b>Total active imobilizate</b>		<b>479.819.988</b>	<b>253.997.657</b>	<b>61.614.494</b>
<b>Active circulante</b>				
Stocuri	9	164.035.958	111.256.185	81.621.425
Avansuri acordate furnizorilor	10	25.994.610	12.136.038	9.679.305
Creanțe comerciale	11	145.167.523	62.173.060	110.875.494
Alte creanțe	11	40.777.231	15.906.752	2.741.014
Cheltuieli în avans		273.537	46.672	9.449
Numerar și echivalente de numerar	12	95.478.943	124.053.408	64.856.808
<b>Total active circulante</b>		<b>471.727.802</b>	<b>325.572.115</b>	<b>269.783.495</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>951.547.790</b>	<b>579.569.772</b>	<b>331.397.989</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>				
<b>Capitaluri proprii</b>				
Capital social	14	9.073.720	8.707.920	8.000.000
Prime de capital	14	93.693.129	45.101.487	-
Rezerve legale	14	1.876.220	1.354.736	478.966
Rezerve la valoare justă		-	-	3.258.462
Rezultat reportat		244.390.045	157.475.892	30.183.748
<b>Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Grupului</b>		<b>349.033.114</b>	<b>212.640.035</b>	<b>41.921.176</b>
Interese care nu controlează		6.986.510	1.539.880	(151.343)
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>356.019.624</b>	<b>214.179.915</b>	<b>41.769.833</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>				
Credite și împrumuturi	15	145.829.983	93.544.815	392.888
Provizioane		97.970	-	-
Datorii privind impozitul amânat	13	37.507.469	24.371.825	6.103.056
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>183.435.422</b>	<b>117.916.640</b>	<b>6.495.944</b>



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**Situația consolidată a poziției financiare (continuare)**

<b>Datorii curente</b>				
Beneficiile angajaților		260.283	221.743	95.135
Credite și împrumuturi	15	37.418.482	59.479.332	34.153.817
Datorii comerciale și alte datorii	16	42.854.612	12.553.735	5.620.704
Venituri în avans		1.313.760	1.672.793	-
Datorii privind impozitul curent	13	5.388.780	4.727.580	72.698
Avansuri încasate de la clienți	17	324.856.827	168.818.034	243.189.858
<b>Total datorii curente</b>		<b>412.092.744</b>	<b>247.473.217</b>	<b>283.132.212</b>
<b>Total datorii</b>		<b>595.528.166</b>	<b>365.389.857</b>	<b>289.628.156</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>951.547.790</b>	<b>579.569.772</b>	<b>331.397.989</b>

\*consultați nota 4.13 Modificări ale soldului inițial.

Situațiile financiare consolidate de la paginile 3 la 59 au fost aprobate de conducerea Societății, autorizate pentru a fi emise la 18 octombrie 2019 și semnate în numele Societății de către:

Victor Căpitanu  
Administrator

/Semnătură indescifrabilă/



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**Situația consolidată a rezultatului global**

	Nota	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 retratată*
Venituri din vânzarea stocurilor	18	219.669.494	148.567.117
Costul bunurilor și serviciilor vândute	18	(152.603.609)	(89.915.826)
<b>Venituri nete din stocuri</b>		<b>67.065.885</b>	<b>58.651.291</b>
Venituri din chirii, taxe pentru servicii și altele similare		24.587.564	4.321.769
Costul cu închirierile, taxe pentru servicii și similare		(8.110.483)	(575.094)
<b>Venituri nete din activitatea de închiriere</b>		<b>16.477.081</b>	<b>3.746.675</b>
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	64.884.205	101.228.719
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(2.626.147)	(1.638.432)
Cheltuieli generale de administrație	20	(8.810.170)	(5.701.258)
Alte venituri din exploatare		259.576	353.425
Alte cheltuieli de exploatare	21	(3.486.935)	(726.837)
Câștiguri din vânzarea activelor financiare		4.232.892	3.412.752
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>137.996.387</b>	<b>159.326.335</b>
Venituri financiare	22	4.392.992	2.875.618
Cheltuieli financiare	22	(13.427.932)	(4.160.358)
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>128.961.447</b>	<b>158.041.595</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	13	(22.841.910)	(24.985.912)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>106.119.537</b>	<b>133.055.683</b>
<b>Atribuibil:</b>			
Proprietarilor grupului		100.419.744	130.807.063
Intereselor care nu controlează		5.699.793	2.248.620

**Alte elemente ale rezultatului global care sunt sau vor fi ulterior reclasificate în contul de profit sau pierdere**

Active financiare disponibile pentru vânzare - valoare justă	-	(3.258.462)
Impozitul amânat pe câștigurile la evaluarea valorii juste a activelor financiare disponibile pentru vânzare	-	521.354
<b>TOTAL REZULTATUL GLOBAL AFERENT PERIOADEI</b>		<b>106.119.537</b>
		<b>130.318.575</b>

<b>Atribuibil:</b>		
Proprietarilor grupului	100.419.744	128.069.955
Intereselor care nu controlează	5.699.793	2.248.620

\*consultați nota 4.13 Modificări ale soldului inițial.

Situațiile financiare consolidate de la paginile 3 la 59 au fost aprobate de conducerea Societății, autorizate pentru a fi emise la 18 octombrie 2019 și semnate în numele Societății de către:

Victor Căpitanu  
Administrator  
/Semnătură indescifrabilă/

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**Situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii**

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Rezerve de valoare justă	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2017</b>	8.000.000	-	478.966	3.258.462	23.645.777	371.851	35.755.056
<i>Efectul retratării*</i>	-	-	-	-	5.182.160	(523.194)	4.658.966
<b>Sold la 1 ianuarie 2017 (retratat*)</b>	8.000.000	-	478.966	3.258.462	28.827.937	(151.343)	40.414.022
<b>Total rezultat global</b>							
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	162.638.091	2.597.759	165.235.850
<i>Efectul retratării*</i>	-	-	-	-	(31.831.028)	(349.139)	(32.180.167)
Profitul aferent perioadei (retratat*)	-	-	-	-	130.807.063	2.248.620	133.055.680
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	(3.258.462)	521.354	-	(2.737.108)
<b>Tranzacții cu proprietarii Grupului</b>							
Dividende	-	-	-	-	(1.804.689)	-	(1.804.689)
Emissioni de acțiuni ordinare	707.920	45.101.487	-	-	-	-	45.809.407
Rezerva legală	-	-	875.770	-	(875.770)	-	-
<b>Modificări ale intereselor care nu controlează</b>							
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	7	(649.940)	(649.933)
<i>Efectul retratării*</i>	-	-	-	-	(7)	41.881	41.874
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului (retrătate*)	-	-	-	-	-	(608.059)	(608.059)
Interese care nu controlează aferente achiziției de filiale	-	-	-	-	-	50.662	50.662
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	8.707.920	45.101.487	1.354.736	-	184.124.766	2.370.332	241.659.241
<i>Efectul retratării*</i>	-	-	-	-	(26.648.874)	(830.452)	(24.479.326)
<b>Sold la 31 decembrie 2017 (retratat*)</b>	8.707.920	45.101.487	1.354.736	-	157.475.892	1.539.880	214.179.915
<b>Total rezultat global</b>							
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	100.419.744	5.699.793	106.119.537
<b>Tranzacții cu proprietarii Grupului</b>							
Dividende	-	-	-	-	(13.252.028)	-	(13.252.028)
Emissioni de acțiuni ordinare	365.800	48.591.642	-	-	-	-	48.957.442
Rezerva legală	-	-	521.484	-	(521.484)	-	-
<b>Modificări ale intereselor care nu controlează</b>							
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	267.921	(253.163)	14.758
Interese care nu controlează aferente achiziției de filiale	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2018</b>	9.073.720	93.693.129	1.876.220	-	244.390.045	6.986.510	356.019.624

\* consultată nota 4.13 Modificări ale soldului inițial

Situațiile financiare consolidate de către conducerea Societății, autorizate pentru a fi emise la 18 octombrie 2019 și semnate în numele Societății de către Victor Căpitanu – Administrator

/Semnătură electronică/





**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

*(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)*

**Situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii (continuare)**

În cursul anului 2018, capitalul social a crescut de la 8.707.920 RON la 9.073.720 RON (consultați Nota 14).

Compania a distribuit și a plătit în 2018 dividende în valoare de 13.252.028 RON pentru rezultatele perioadei anterioare. De asemenea, o sumă de 16.812.515 RON a fost distribuită ca dividende interimare, conform legislației locale (pe baza rezultatelor legale semestriale). Acestea au fost plătite integral în 2018. Suma a fost inclusă în situațiile financiare curente la poziția din bilanț „Alte creanțe”. În aprilie 2019, distribuirea finală a dividendelor din 2018 a fost în valoare de 43.753.912 RON.





**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie**

	Nota	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
<b>Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare</b>			
Rezultatul net al exercițiului financiar		106.119.537	133.055.680
<i>Ajustări pentru:</i>			
Amortizarea imobilizărilor corporale	6	1.294.268	261.598
Amortizarea imobilizărilor necorporale	7	109.197	119.840
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe		17.155	-
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - stocuri		2.301.053	-
Creșterea / (descreșterea) provizioanelor		97.970	-
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(64.884.205)	(101.228.719)
Câștiguri din vânzarea activelor financiare		(4.232.892)	(3.412.752)
Câștig din vânzarea imobilizărilor corporale		(12.551)	-
Cheltuieli cu dobânzi	22	8.706.976	842.728
Venituri din dobânzi	22	(135.435)	(41.596)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	22.841.910	24.985.912
<i>Modificări ale capitalului circulant</i>			
(Creștere) / Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(121.967.532)	7.289.958
(Creștere) / Descreșterea stocurilor		(55.843.713)	26.579.555
Creșterea / (Descreșterea) comerțului și altor datorii		185.914.555	(98.125.614)
Impozit pe profit plătit		(9.045.066)	(2.062.261)
<b>Flux de numerar net din activități de exploatare</b>		<b>71.281.227</b>	<b>(11.735.671)</b>
<b>Flux de numerar net utilizate în activități de investiții</b>			
Achiziționarea de imobilizări corporale	6	(3.290.324)	(254.677)
Achiziționarea de imobilizări necorporale	7	(278.526)	(123.367)
Achiziționarea de investiții imobiliare	8	(154.390.773)	(78.809.652)
Încasări din vânzarea activelor financiare disponibile pentru vânzare		4.232.892	7.064.700
Achiziția de filiale		(3.180.320)	(19.256.076)
Dobânzi încasate		135.435	41.596
<b>Flux de numerar net utilizate în activități de investiții</b>		<b>(156.771.616)</b>	<b>(91.337.476)</b>
<b>Flux de numerar net din activități de finanțare</b>			
Încasări din emisiuni de obligațiuni		-	92.862.000
Încasări din împrumuturi și credite		105.494.138	38.499.526
Rambursări de împrumuturi		(75.269.820)	(12.884.111)
Dividende plătite		(13.252.028)	(1.804.689)
Încasări din emisiune de acțiuni și prime de emisiune		48.957.442	45.809.407
Dobânzi plătite		(9.013.808)	(212.387)
<b>Flux de numerar net din activități de finanțare</b>		<b>56.915.924</b>	<b>162.269.746</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(28.574.465)	59.196.599
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar		124.053.408	64.856.809
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>12</b>	<b>95.478.943</b>	<b>124.053.408</b>

Situațiile financiare consolidate de la paginile 3 la 59 au fost aprobate de conducerea Societății, autorizate pentru a fi emise la 18 octombrie 2019 și semnate în numele Societății de către:

Victor Căpitanu  
Administrator  
/Semnătură indescifrabilă/

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

Aceste situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale One United Properties SA și ale filialelor sale (denumite colectiv, Grupul) pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018.

Societatea - mamă, **One United Properties SA („Societatea”)**, a fost înființată în 2007 ca o societate cu răspundere limitată, conform Legii nr. 31/1990, având ca obiect de activitate dezvoltarea și vânzarea de bunuri imobiliare. Societatea este înregistrată la autoritățile fiscale cu codul fiscal RO22767862 și la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății este în București la adresa Bd. Dacia nr. 56, Corp A, Parter.

Capitalul social al societății - mamă este de 9.073.720 RON împărțit în 907.372 acțiuni la o valoare nominală de 10 RON/fiecare. One United Properties SA este deținută în majoritate de către domnii Andrei Diaconescu și Victor Capitanu care dețin câte 44,08% fiecare și de alți acționari care dețin restul de 11,84%. Tot capitalul social este plătit integral.

Obiectul de activitate al Grupului constă în (1) dezvoltarea și vânzarea de unități rezidențiale, (2) dezvoltarea și închirierea de spații de birouri și (3) investiții în imobiliare în București, România.

Detaliile societăților care fac parte din grup sunt prezentate mai jos:

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2018	% participație la 31 decembrie 2017	Sediul social
One United Properties SA (fosta One United Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar București	Societatea mamă	Societatea mamă	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Modrogan SRL (fosta One Downtown Properties SA)	Dezvoltator imobiliar București	99,99%	99,90%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar București	90,00%	98,80%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar București	99,99%	92,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar București	98,00%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Verdi Park SRL (fosta One Floreasca Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar București	90,00%	90,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
X Arhitecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiecte de grup și non-grup	80,00%	80,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Dorobanti Properties SRL	Dezvoltator imobiliar București	-	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Mircea Eliade Properties SRL (fosta One Primaverii Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar București	99,98%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Long Term Value SRL (fosta One RCHI Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar București	98,00%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)**

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2018	% participație la 31 decembrie 2017	Sediul social
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar București	98,00%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar București	80,00%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One District Properties SRL	Dezvoltator imobiliar București	98,00%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One North Gate SA (fosta One Office Properties SA)	Dezvoltator imobiliar București	73,80%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar București	96,48%	98,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar București	70,00%	70,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar București	60,00%	60,00%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar București	69,98%	69,98%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar București	69,98%	69,98%	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
Neo Dorobanți SRL	Dezvoltator imobiliar București	69,98%	-	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar București	69,98%	-	București, sector 2, Bulevardul Dacia, nr. 56



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

### NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În august 2018, filiala One Herastrau Park Residence a cumpărat terenul situat în București, str. Intrarea Navigatorilor nr. 15, sector 1 având o suprafață de 1.053 mp și cel din București, str. Tarmului, nr. 25, sector 1 cu suprafața de 24.804 mp.

În septembrie și octombrie 2018, filialele Neo Mamaia SRL și respectiv One Herastrau Towers SRL au obținut autorizația de construire pentru construcția de proiecte rezidențiale.

În trimestrul IV al anului 2018, filiala One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL) a cumpărat un teren cu o suprafață de 56.211 mp pe Calca 13 Septembrie și strada Nutu Ion.

În trimestrul IV al anului 2018, a fost finalizat proiectul One Charles de Gaulle Residence. Au fost semnat contracte finale de vânzare pentru majoritatea apartamentelor.

### NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

#### 2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare consolidate care cuprind situația consolidată a poziției financiare, situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a fluxurilor de trezorerie și situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, note la situațiile financiare consolidate care cuprind un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Aceste situații financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate), aplicabile la data raportării anuale a Grupului, respectiv la 31 decembrie 2018.

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. În plus, Grupul prezintă o situație a poziției financiare la începutul perioadei curente, atunci când există o retratare retrospectivă sau o reclasificare a elementelor din situațiile financiare (a se vedea nota 4.13).

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. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazului în care se indică altfel.

#### 2.b. Continuitatea activității

Aceste situații financiare sunt întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Grupul își va continua activitatea în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente estimate de către conducerea societăților și de către acționari fiind considerate solide.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE**

**2.c. Standarde IFRS noi**

**a) Modificări ale politicilor contabile și prezentări de informații**

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar anterior, cu excepția următoarelor standarde IFRS modificate care au fost adoptate de Grup începând cu data de 1 ianuarie 2018:

**IFRS 9: Instrumente financiare**

Versiunea finală a IFRS 9 „Instrumente financiare” reflectă toate fazele proiectului de instrumente financiare și înlocuiește IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare” și toate versiunile anterioare ale IFRS 9. Standardul introduce noi cerințe pentru clasificare și evaluare, depreciere și contabilitate de acoperire. Conducerea a făcut o evaluare a efectului standardului și consideră că impactul nu este semnificativ.

**IFRS 15: Venituri din contracte cu clienții**

IFRS 15 stabilește un model în cinci pași care se va aplica veniturilor obținute dintr-un contract cu un client (cu excepții limitate), indiferent de tipul tranzacției de venituri sau de domeniu. Cerințele standardului se vor aplica, de asemenea, recunoașterii și evaluării câștigurilor și pierderilor din vânzarea unor active nefinanciare care nu reprezintă un rezultat al activităților obișnuite ale entității (de exemplu, vânzările de imobilizări corporale sau necorporale). Se vor face dezbateri ample, inclusiv dezagregarea veniturilor totale; informații despre obligațiile de performanță; modificări ale soldurilor contului activelor și datoriilor contractuale între perioade și judecăți și estimări cheie. Conducerea a evaluat adoptarea IFRS 15 și nu există un impact cantitativ semnificativ asupra cifrelor Grupului.

**IFRS 15: Venituri din contracte cu clienții (Clarificări)**

Obiectivul clarificărilor este de a lămurii intențiile IASB atunci când elaborează cerințele din IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”, în special contabilitatea identificării obligațiilor de performanță care modifică formularea principiului „identificabil separat”, a considerațiilor de mandatar față de agent, inclusiv evaluarea dacă o entitate este mandatar sau agent, precum și aplicarea principiului de control și de acordare a licențelor care oferă îndrumări suplimentare pentru contabilitatea proprietății intelectuale și a redevențelor. Clarificările oferă, de asemenea, mijloace practice suplimentare pentru entitățile care fie aplică IFRS 15 complet retrospectiv, fie aleg să aplice abordarea retrospectivă modificată. Conducerea a evaluat că impactul acestor clarificări nu afectează Grupul la data de 31 decembrie 2018.

**IAS 40: Transferuri către investiții imobiliare (Amendamente)**

Amendamentele clarifică momentul în care o entitate ar trebui să transfere proprietăți, inclusiv proprietăți în construcție sau dezvoltare în sau din investiții imobiliare. Amendamentele precizează că o modificare a utilizării are loc atunci când proprietatea îndeplinește, sau încetează să îndeplinească, definiția investiției imobiliare și există dovezi ale schimbării în utilizare. O simplă modificare a intențiilor conducerii pentru utilizarea unei proprietăți nu oferă dovezi ale unei modificări a utilizării. Conducerea a evaluat că modificarea nu are impact asupra situațiilor financiare ale Grupului la data de 31 decembrie 2018.



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE**

**2.c. Standarde IFRS noi (continuare)**

**a) Modificări ale politicii contabile și prezentări de informații (continuare)**

Interpretarea clarifică contabilitatea tranzacțiilor care includ primirea sau plata contraprestației în valută străină. Interpretarea acoperă tranzacțiile în valută atunci când o entitate recunoaște un activ nemonetar sau o datorie nemonetară care apar de la plata sau primirea contravalorii în avans înainte ca entitatea să recunoască activul, cheltuielile sau veniturile aferente. Interpretarea prevede că data tranzacției, în scopul stabilirii cursului de schimb, este data recunoașterii inițiale a activului de plată anticipată nemonetară sau a datoriei cu venituri amânate. Dacă există mai multe plăți sau chitanțe în avans, atunci entitatea trebuie să stabilească o dată a tranzacțiilor pentru fiecare plată sau primire de contraprestație în avans.

Conducerea a apreciat că această Interpretare nu afectează situația financiară a Grupului la data de 31 decembrie 2018.

*IASB a emis îmbunătățirile anuale aduse IFRS-urilor - Ciclul 2014 - 2016*, care reprezintă o colecție de modificări la IFRS. Conducerea a evaluat că acestea nu afectează situațiile financiare ale Grupului la data de 31 decembrie 2018.

IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participație : amendamentele clarifică faptul că alegerea de a evalua la valoarea justă prin profit sau pierdere o investiție într-un asociat sau o asociere în participațiune care este deținută de o entitate care este o organizație cu capital de risc sau o altă entitate eligibilă, este disponibilă pentru fiecare investiție într-o asociere sau o asociere în participațiune, pe baza fiecărei investiții, la recunoașterea inițială.

**b) Standarde emise și aprobate de UE, dar care nu sunt încă în vigoare și care nu sunt adoptate anticipat**

**IFRS 16: Contracte de leasing**

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau după aceea. IFRS 16 stabilește principiile recunoașterii, măsurării, prezentării și dezvăluirii contractelor de leasing pentru ambele părți ale unui contract, adică clientul („locatarul”) și furnizorul („locatorul”). Noul standard impune locatarilor să includă majoritatea contractelor de închiriere în situațiile lor financiare. Locatarii vor avea un singur model contabil pentru toate contractele de închiriere, cu anumite exonerări. Contabilitatea locatorului este practic neschimbată. Conducerea a evaluat că noul standard nu va avea un efect semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

**IFRS 9: Caracteristici de plată anticipată cu compensare negativă (Amendament)**

Amendamentul a intrat în vigoare pentru perioadele de raportare anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau după aceasta, permițându-se aplicarea anterioară. Modificarea permite activelor financiare cu funcții de plată anticipată care permit sau solicită unei părți la un contract fie să plătească, fie să primească o compensație rezonabilă pentru rezilierea anticipată a contractului (astfel încât, din perspectiva deținătorului activului, să poată exista o „compensație negativă”), care se măsoară la costul amortizat sau la valoarea justă prin alte rezultate globale. Conducerea a evaluat că modificarea nu va afecta situațiile financiare ale Grupului.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

**2.c. Standarde IFRS noi (continuare)**

*b) Standarde emise și aprobate de UE, dar care nu sunt încă în vigoare și care nu sunt adoptate anticipat (continuare)*

**INTERPETARE IFRIC 23: Incertitudine cu privire la tratamentele aplicate pentru impozitul pe profit**

Interpretarea intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau după aceasta, permițând o aplicare anterioară. Interpretarea abordează contabilitatea impozitelor pe profit atunci când tratamentele fiscale implică incertitudine care afectează aplicarea IAS 12. Interpretarea oferă îndrumări privind luarea în considerare a tratamentelor fiscale incerte separat sau împreună, examinarea de către autoritățile fiscale, metoda adecvată pentru a reflecta incertitudinea și contabilizarea modificărilor în fapte și circumstanțe. Conducerea a evaluat că modificările nu vor afecta situațiile financiare ale Grupului.

**Cadrul conceptual în standardele IFRS**

IASB a emis Cadrul conceptual revizuit pentru raportarea financiară la data de 29 martie 2018. Cadrul conceptual stabilește un set cuprinzător de concepte pentru raportarea financiară, definiția standardelor, îndrumări pentru persoanele care întocmesc situațiile în elaborarea unor politici contabile coerente și asistență pentru ceilalți în eforturile lor de înțelegere și interpretare a standardelor. IASB a emis, de asemenea, un document suplimentar separat, Amendamente la Referințele la cadrul conceptual al standardelor IFRS, care stabilește modificările standardelor afectate pentru a actualiza referințele la cadrul conceptual revizuit. Obiectivul acestuia este de a sprijini tranziția la cadrul conceptual revizuit pentru companiile care dezvoltă politici contabile utilizând cadrul conceptual atunci când nu se aplică niciun standard IFRS pentru o anumită tranzacție. Pentru cei care elaborează politici contabile bazate pe cadrul conceptual, acesta este eficient pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2020 sau după aceea.

**NOTA 3. RAȚIONAMENTE, ESTIMĂRI ȘI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE**

Întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului solicită conducerii să facă raționamente, estimări și ipoteze profesionale care afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor și prezentările de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele se bazează pe experiența istorică și alte elemente, inclusiv pe așteptările cu privire la evenimentele viitoare considerate rezonabile în circumstanțele existente. Estimările și ipotezele aferente sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate conform IFRS adoptate de UE, Grupul face estimări și ipoteze legate de evoluțiile viitoare care ar putea avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentării datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă.

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

### NOTA 3. RAȚIONAMENTE, ESTIMĂRI ȘI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

#### 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:

#### *Venituri din contracte cu clienții*

Grupul a aplicat următoarele raționamente care în mod semnificativ afectează stabilirea 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 amenajare a proprietății.

În general, Grupul este responsabil pentru toate aceste bunuri și servicii și de gestionarea generală a proiectului. Deși aceste bunuri și servicii pot fi distincte, Grupul le înregistrează ca pe 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-o rezultat combinat respectiv, adică proprietatea finalizată contractă de client.

În ceea ce privește serviciile oferite chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, securitate, amenajare a teritoriului, servicii de recepție, 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 în fiecare zi. Prin urmare, Grupul a concluzionat că serviciile către chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt satisfăcute individual de-a lungul timpului, utilizând o măsură de progres desfășurat într-o anumită perioadă de 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 ca 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 în primul rând responsabil pentru îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece se ocupă direct de reclamațiile chiriașilor și este în principal 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 concluzionat că este comitentul acestor contracte. În plus, Grupul a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt prestate de furnizorii terți de servicii, deoarece acesta este momentul în care chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 3. RAȚIONAMENTE, ESTIMĂRI ȘI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

*Venituri din contracte cu clienții (continuare)*

*Determinarea momentului recunoașterii veniturilor la vânzarea proprietății (continuare)*

Grupul a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea proprietății pe baza unei analize atente a drepturilor și obligațiilor prevăzute în contract.

Grupul a concluzionat, în general, că acele contracte care se referă la vânzarea proprietății finalizate sunt recunoscute la un moment dat când se produce transferul de control. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, se așteaptă să aibă loc atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Pentru contractele legate de vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat în general că sunt îndeplinite criteriile de-a lungul timpului și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Performanța Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. Mai mult, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. S-au luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) să direcționeze cu ușurință proprietatea aflată în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării acesteia.

În plus, în majoritatea contractelor, Grupul are în orice moment dreptul la o sumă compensatorie cel puțin pentru executarea finalizată până în prezent (de obicei, costurile suportate până în prezent, plus marja de profit rezonabilă). În luarea acestei hotărâri, Grupul a analizat cu atenție condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevala asupra condițiilor contractuale.

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

**Estimări și ipoteze**

În continuare sunt descrise ipotezele cheie privind sursele viitoare și alte surse cheie de incertitudine a estimărilor la data raportării, care prezintă un risc semnificativ de a provoca o ajustare semnificativă a valorilor contabile ale activelor și datoriilor în următorul exercițiu financiar. Grupul și-a bazat ipotezele și estimările pe parametri disponibili la momentul întocmirii situațiilor financiare consolidate. Cu toate acestea, circumstanțele și ipotezele existente cu privire la evoluțiile viitoare se pot modifica din cauza schimbărilor din piață sau a circumstanțelor care se află în afara controlului Grupului. Astfel de schimbări sunt reflectate în ipoteze atunci când apar.

**Evaluarea investițiilor imobiliare**

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată de evaluatori externi independenți, cu calificări profesionale recunoscute și experiență relevantă în evaluarea investițiilor imobiliare. Rezultatele evaluării investițiilor imobiliare sunt prezentate în Nota 8.

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

### NOTA 3. RAȚIONAMENTE, ESTIMĂRI ȘI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

#### *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 utilizând o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrările privitoare la satisfacerea obligației de executare relativă la intrările totale preconizate pentru a satisface obligația de performanță, adică finalizarea proprietății. Grupul folosește, în general, metoda costurilor suportate ca măsură a progresului contractelor sale, deoarece aceasta descrie cel mai bine gradul de executare de către Grup. Conform acestei metode de măsurare a progresului, amploarea progresului spre finalizare este evaluată pe baza raportului dintre costurile suportate până în prezent și costurile totale estimate la finalizarea 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 performanță.

#### *Ciclul de de exploatare*

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani pentru stocuri (proiecte rezidențiale). În consecință, activele și datoriile curente includ elemente a căror realizare este concepută și / sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului.

### NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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.

#### **4.1 Baza consolidării**

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății-mamă și ale filialelor sale la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017.

#### *Filiale*

Filialele sunt consolidate la data dobândirii, respectiv de la data la care Grupul deține controlul și continuă să fie consolidate până la data la care acest control încetează. Situațiile financiare ale filialelor sunt întocmite pentru aceeași perioadă de raportare ca și cele ale societății-mamă, utilizând politici contabile consecvente.

Filialele sunt entități controlate de Grup. Grupul deține controlul asupra unei societăți atunci când este expus la sau are dreptul la beneficii variabile din investiția sa în societate și are capacitatea de a afecta aceste beneficii prin puterea sa asupra societății.

Rezultatul global al unei filiale este atribuit intereselor care nu controlează, chiar dacă acest lucru are ca rezultat un sold negativ al intereselor care nu controlează.

Modificările participațiilor în capitalurile proprii ale unei filiale, fără pierderea controlului, sunt înregistrate în contabilitate ca o tranzacție cu capitaluri proprii. Dacă Grupul își pierde controlul asupra unei filiale, atunci:

- derecunoaște activele (inclusiv fondul comercial) și datoriile filialei;
- derecunoaște valoarea contabilă a oricăror interese care nu controlează;
- derecunoaște diferențele de schimb valutare cumulate și înregistrate în capitaluri proprii;
- recunoaște valoarea justă a contravalorii primite;



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.1 Baza consolidării (continuare)

##### *Filiale (continuare)*

- recunoaște valoarea justă a oricărei investiții nealocate;
- recunoaște orice surplus sau deficit în contul de profit sau pierdere;
- reclasifică în contul de profit sau pierdere sau la rezultatul reportat, după caz, partea corespunzătoare societății-mamă din elementele recunoscute anterior în alte elemente ale rezultatului global.

##### *Tranzacții eliminate la consolidare*

Soldurile, distribuirile de dividende și tranzacțiile cu entitățile afiliate, precum și orice profit nerealizat rezultat ca urmare a tranzacțiilor cu entitățile afiliate sunt eliminate la întocmirea situațiilor financiare consolidate.

##### *Combinări de întreprinderi și fondul comercial*

Combinările de întreprinderi sunt contabilizate utilizând metoda achiziției. Costul unei achiziții este evaluat ca fiind valoarea totală a contravalorii transferate, care este evaluată la valoarea justă la data achiziției, și valoarea oricăror interese care nu controlează în societatea dobândită. Pentru fiecare combinare de întreprinderi, Grupul alege dacă evaluează interesele care nu controlează în societatea dobândită la valoarea justă sau la valoarea proporțională a activelor nete identificabile ale societății dobândite. Costurile de achiziție efectuate sunt înregistrate drept cheltuieli pe măsură ce sunt suportate și sunt incluse în cheltuielile administrative.

Atunci când Grupul dobândește o entitate, acesta evaluează activele și datoriile financiare asumate în vederea clasificării și desemnării adecvate în conformitate cu termenii contractuali, condițiilor economice precum și a altor condiții relevante existente la data achiziției. Aceasta include separarea instrumentelor derivate încorporate în contractele gazdă de către compania dobândită. În cazul în care combinarea de întreprinderi este realizată în etape, participația deținută anterior este reevaluată la valoarea justă de la data achiziției, orice câștig sau pierdere fiind recunoscut în profit sau pierdere.

Orice contraprestație contingentă care urmează să fie transferată de către cumpărător va fi recunoscută la valoarea justă de la data achiziției. Contraprestația contingentă clasificată în capitaluri proprii nu este reevaluată și decontarea sa ulterioară este înregistrată în capitaluri proprii. Contraprestația contingentă clasificată drept activ sau datoric, care este un instrument financiar și în sfera de aplicare a IFRS 9 Instrumente financiare, este evaluată la valoarea justă, modificările valorii juste fiind recunoscute în contul de profit sau pierdere în conformitate cu IFRS 9. Alte contraprestații contingente care nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9 sunt evaluate la valoarea justă la fiecare dată de raportare, modificările valorii juste fiind recunoscute în contul de profit sau pierdere.

Fondul comercial este inițial măsurat la cost (reprezentând diferența pozitivă dintre contravaloarea transferată și valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea dobândită și orice participații deținute anterior în activele nete identificabile dobândite și datoriile asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite depășește contravaloarea transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datoriile asumate și revizuieste procedurile utilizate pentru a evalua sumele care trebuie recunoscute la data achiziției. Dacă rezultatul reevaluării indică în continuare o creștere a valorii juste a activelor nete dobândite față de contravaloarea transferată, câștigul este recunoscut în profit sau pierdere.



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.1 Baza consolidării (continuare)

##### *Combinări de întreprinderi și fondul comercial (continuare)*

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost minus orice pierderi din depreciere acumulate. În scopul testării deprecierei, fondul comercial dobândit într-o combinație de întreprinderi este alocat, de la data achiziției, fiecărei unități generatoare de numerar a Grupului (CGUs) care se estimează că va beneficia în urma combinării, indiferent dacă alte active sau datoriile ale entității achiziționate sunt atribuite acelor unități. Dacă fondul comercial a fost alocat unei unități generatoare de numerar și o parte din operațiunile din cadrul acelei unități sunt înstrăinate, fondul comercial asociat operațiunilor înstrăinate este inclus în valoarea contabilă a operațiunilor respective pentru a determina câștigul sau pierderea din înstrăinare. Fondul comercial înstrăinat în aceste situații este evaluat pe baza valorilor relative ale operațiunilor înstrăinate și porțiunea unității generatoare de numerar reținute.

#### 4.2 Clasificare active curente versus active imobilizate

Grupul prezintă activele și datoriile în situația poziției financiare pe baza clasificării activelor curente/imobilizate. Un activ este curent atunci când:

- Se așteaptă să fie realizat sau se intenționează să fie vândut sau consumat în cursul normal al ciclului de exploatare
- Este deținut, în principal, cu scopul tranzacționării
- Se așteaptă să fie realizat în douăsprezece luni de la sfârșitul perioadei de raportare

SAU

- Numerar sau echivalent în numerar cu excepția cazului în care există o restricție în privința schimbării sau utilizării sale pentru stingerea unei datorii pentru cel puțin douăsprezece luni de la sfârșitul perioadei de raportare

Toate celelalte active sunt clasificate ca active imobilizate.

O datorie este curentă atunci când:

- Se așteaptă să fie decontată în cursul normal al ciclului de exploatare
- Este deținută, în principal, cu scopul tranzacționării
- Este exigibilă în termen de douăsprezece luni de la sfârșitul perioadei de raportare

SAU

- Nu există niciun drept necondiționat de a amâna decontarea datoriei pentru cel puțin douăsprezece luni după perioada de raportare.

Grupul clasifică toate celelalte datorii drept datorii pe termen lung.

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

#### 4.3 Valute străine

Situațiile financiare consolidate ale Grupului sunt prezentate 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 cursurile de schimb valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere.

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

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.3 Valute străine (continuare)****Tranzacții și solduri (continuare)**

Diferențele apărute la decontarea sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, cu excepția elementelor monetare desemnate ca parte a acoperirii împotriva riscurilor investiției nete a Grupului într-o operațiune din străinătate. Acestea sunt recunoscute la alte elemente ale rezultatului global până când investiția netă este cedată, iar la aceasta dată valoarea cumulată este clasificată în contul de profit și pierdere. La alte elemente ale rezultatului global sunt înregistrate și cheltuielile și creditele fiscale atribuibile diferențelor de curs valutar aferente acestor elemente monetare.

Elementele nemonetare care sunt evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursul de schimb valutar de la data tranzacției inițiale. Elementele nemonetare care sunt evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursul de schimb valutar la data la care se determină valoarea justă. Câștigul sau pierderea care rezultă din conversia elementelor nemonetare măsurate la valoarea justă sunt prezentate ca fiind câștiguri sau pierderi din valoarea justă a elementului (adică diferențele de conversie asupra elementelor a căror câștig sau pierdere a valorii juste este recunoscut/ă în alte elemente ale rezultatului global sau profitul sau pierderea sunt recunoscute și în alte elemente ale rezultatului global sau, respectiv, în profit sau pierdere).

La determinarea cursului de schimb la vedere care se va utiliza la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor aferente (sau a unei părți din acesta) la derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare generate de o plată în avans, data tranzacției este data la care Grupul recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară generate de plata în avans.

Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Grupul stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a sumei în avans.

**4.4 Costurile de îndatorare**

Costurile de îndatorare direct atribuibile achiziției sau construcției unei proprietăți care necesită o perioadă substanțială de timp pentru a fi pregătită în vederea utilizării sau vânzării sunt capitalizate ca parte a costului activului. Capitalizarea începe atunci când: (1) Grupul suportă cheltuieli pentru activ; (2) Grupul suportă costuri de îndatorare; și (3) Grupul întreprinde activități care sunt necesare pentru pregătirea activului pentru utilizarea sau vânzarea prestabilită. 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 le suportă o entitate în legătură cu împrumutul de fonduri. Costurile de îndatorare suportate în legătură cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare sunt trecute pe cheltuieli pe măsură ce sunt suportate.

**4.5 Investiții imobiliare**

Investițiile imobiliare sunt acele proprietăți finalizate și proprietăți în curs de dezvoltare sau reamenajare deținute sau care urmează să fie deținute fie pentru a obține venituri din chirii, fie pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele aceste scopuri. Proprietatea deținută în baza unui contract de închiriere este clasificată drept investiție imobiliară atunci când este deținută pentru a câștiga venituri din chirii sau pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele aceste scopuri, mai degrabă decât pentru vânzare în cursul obișnuit al activității sau pentru utilizare în funcții de producție sau administrative.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situată financiară consolidată pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

*(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)***NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)****4.5 Investiții imobiliare (continuare)**

Investițiile imobiliare cuprind în principal birouri, spații comerciale și spații de comercializare cu amănuntul care nu sunt ocupate într-un mod semnificativ pentru utilizarea de către Grup sau în cadrul operațiunilor Grupului, nici pentru vânzare în cursul obișnuit al activității, ci sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și pentru aprecierea capitalului. Aceste clădiri sunt închiriate în mod substanțial chiriașilor și nu sunt destinate vânzării 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 serviciile juridice și (numai în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere) comisioane inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa.

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în profit sau pierdere în perioada în care apar, inclusiv efectul fiscal corespunzător. În sensul prezentelor situații financiare, pentru a evita contabilizarea dublă, valoarea justă raportată în situațiile financiare este:

- Redusă cu valoarea contabilă a oricărui venit acumulat rezultat din repartizarea stimulentele de leasing și/sau plăți minime de leasing
- În cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere, majorate cu valoarea contabilă a oricărei datorii față de locatorul principal care a fost recunoscută în situația poziției financiare drept datorie de leasing financiar

Transferurile se fac către (sau de la) investiții imobiliare numai atunci când există dovezi ale unei schimbări în ceea ce privește utilizarea (cum ar fi începerea dezvoltării sau inițierea unui leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer de la investiții imobiliare la stocuri, costul presupus pentru contabilizarea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării. Dacă un stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a obiectului la data transferului și valoarea sa contabilă anterioară este recunoscută în profit sau pierdere. Grupul consideră ca dovadă începerea dezvoltării în vederea vânzării (pentru un transfer de la investiții imobiliare la stocuri).

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie atunci când sunt cedate (adică la data la care beneficiarul obține controlul), fie atunci când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă niciun beneficiu economic din cedarea acestora. Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în profit sau pierdere în perioada derecunoașterii. Valoarea contraprestației care va fi inclusă în câștigul sau pierderea rezultată din derecunoașterea investițiilor imobiliare este stabilită în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului tranzacției din IFRS 15. Consultați secțiunea "Active imobilizate deținute în vederea vânzării" privind contabilitatea pentru investiții imobiliare clasificate ca deținute pentru vânzare.

**4.6 Stocuri**

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

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



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.6 Stocuri (continuare)

Costurile suportate pentru aducerea activului la locația și starea necesare includ:

- Dreptul de proprietate deplină asupra terenului și dreptul de utilizare a proprietății arendate
- Sumele plătite contractorilor pentru dezvoltare
- Costurile de îndatorare, costurile de planificare și proiectare, costurile pregătirii amplasamentului, onorariile profesionale pentru serviciile juridice, taxele de transfer al proprietății, cheltuielile generale 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, minus costurile estimate de finalizare și costurile estimate necesare pentru efectuarea vânzării.

Atunci când o proprietate inventariată este vândută, valoarea contabilă a bunului este recunoscută ca o cheltuială în perioada în care veniturile aferente sunt recunoscute. Valoarea contabilă a stocurilor recunoscută în profit sau pierdere este stabilită în funcție de costurile direct atribuibile suportate pentru bunul vândut și alocarea oricăror alte costuri conexe pe baza dimensiunii relative a proprietății vândute.

#### 4.7 Active imobilizate deținute în vederea vânzării

Grupul clasifică activele imobilizate (în principal investiții imobiliare) și grupurile de cedare ca fiind deținute pentru vânzare dacă valorile contabile ale acestora vor fi recuperate în principal printr-o tranzacție de vânzare, mai degrabă decât prin utilizarea continuă. Activele imobilizate și grupurile de cedare clasificate ca fiind deținute pentru vânzare (exceptând investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă) sunt evaluate la valoarea mai mică dintre valoarea lor contabilă și valoarea justă minus costurile de vânzare. Costurile de vânzare sunt costurile incrementale direct atribuibile cedării unui activ (grup de cedare), exclusiv costurile financiare și costurile cu impozitul pe venit.

Criteriile de clasificare ca active deținute pentru vânzare sunt considerate îndeplinite numai atunci când vânzarea este foarte probabilă și activul sau grupul de cedare este disponibil pentru vânzare imediată în starea actuală.

Acțiunile necesare finalizării vânzării trebuie să indice că este puțin probabil să se facă modificări semnificative ale vânzării sau să se retragă decizia de vânzare. Conducerea trebuie să se angajeze în planul de vânzare a activului și vânzarea trebuie să fie finalizată în termen de un an de la data clasificării.

Investițiile imobiliare deținute pentru vânzare continuă să fie evaluate la valoarea justă. Activele și datoriile clasificate ca fiind deținute pentru vânzare sunt prezentate separat în situația poziției financiare.

Un grup de cedare se califică drept operațiune întreruptă dacă este o componentă a unei entități care fie a fost cedată, fie este clasificată ca fiind deținută pentru vânzare, și

- Reprezintă un segment separat important al afacerii sau al unei arii geografice a activității
  - Este parte a unui plan unic de cedare dintr-un segment distinct major al afacerii sau al operațiunilor dintr-o arie geografică.
- SAU
- Este o filială achiziționată exclusiv în vederea revânzării

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.8 Instrumente financiare

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

#### *i) Înregistrarea activelor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39)*

##### *Recunoașterea și evaluarea inițială*

Toate activele financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus, în cazul activelor financiare care nu sunt înregistrate la valoarea justă prin profit sau pierdere, costurile de tranzacționare care se pot atribui achiziției activului financiar.

##### *Evaluarea ulterioară*

În scopul evaluării ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate în două categorii:

- Active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere (instrumente financiare derivate)
- Împrumuturi și creanțe (chirii și alte creanțe comerciale, active contractuale și numerar și depozite pe termen scurt)

##### *Activele financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere*

Activele financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere includ activele financiare deținute pentru tranzacționare și activele financiare desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Activele financiare sunt clasificate ca fiind deținute pentru tranzacționare dacă sunt achiziționate în scopul vânzării sau răscumpărării pe termen scurt. Derivatele, inclusiv derivatele încorporate separate, sunt de asemenea clasificate ca fiind deținute pentru tranzacționare exceptând cazul în care sunt desemnate drept instrumente eficiente de acoperire împotriva riscurilor astfel cum sunt definite de IAS 39.

Grupul nu a desemnat niciun activ financiar la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Activele financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt înregistrate în situația poziției financiare la valoarea justă, modificările de valoare justă fiind prezentate drept costuri financiare (modificări nete negative ale valorii juste) sau venituri financiare (modificări nete pozitive ale valorii juste) în situația profitului sau pierderii.

##### *Împrumuturi și creanțe*

Această categorie este cea mai relevantă pentru Grup. Împrumuturile acordate și creanțele sunt active financiare nederivate cu plăți fixe sau determinabile care nu sunt cotate pe o piață activă. După recunoașterea inițială, aceste active financiare sunt ulterior evaluate la cost amortizat utilizând metoda ratei dobânzii efective (EIR), mai puțin deprecierea.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și orice comisioane sau costuri care fac parte integrantă din rata efectivă a dobânzii. Amortizarea ratei efective a dobânzii este inclusă în veniturile financiare în situația profitului sau pierderii.

Pierderile rezultate din depreciere sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii la costurile financiare pentru împrumuturi și în costul vânzărilor sau alte cheltuieli de exploatare pentru creanțe. Această categorie se aplică în general creanțelor comerciale și altor creanțe.



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

**4.8 Instrumente financiare (continuare)**

**i) Înregistrarea activelor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39) (continuare)**

**Împrumuturi și creanțe (continuare)**

*Derecunoașterea (continuare)*

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

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

*Deprecierea activelor financiare*

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există dovezi obiective că un activ financiar sau un grup de active financiare este depreciat.

Există o depreciere dacă unul sau mai multe evenimente care au avut loc de la recunoașterea inițială a activului (un "eveniment cauzator de pierdere" suportat), are/au un impact asupra fluxurilor viitoare de numerar estimate ale activului financiar sau grupului de active financiare, care poate fi estimat în mod fiabil.

Printre dovezile deprecierii se pot număra indiciile conform cărora debitorul sau un grup de debitori se confruntă cu dificultăți financiare semnificative, nu efectuează la timp plățile dobânzilor sau ale principalului, probabilitatea că va/vor intra în procedura de faliment sau în altă procedură de reorganizare financiară și atunci când datele observabile indică faptul că există o scădere măsurabilă în viitoarele fluxuri de numerar estimate, cum ar fi modificări privind arieratele sau condițiile economice, care se corelează cu neîndeplinirea obligațiilor de plată.

**ii) Înregistrarea activelor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9)**

*Recunoașterea și evaluarea inițială*

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

În scopul evaluării ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate în două categorii:

- Active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere (instrumente financiare derivate)
- Active financiare evaluate la cost amortizat (chirie și alte creanțe comerciale, active contractuale și numerar și depozite pe termen scurt)

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



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.8 Instrumente financiare (continuare)

##### ii) Înregistrarea activelor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9) (continuare)

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 sa justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin profit sau pierdere, costurile de tranzacționare.

Întrucât chiriile și alte creanțe comerciale ale Grupului nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul tranzacției determinat conform IFRS 15.

Pentru ca un activ financiar să fie clasificat și evaluat la cost amortizat sau valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie să genereze fluxuri de numerar care reprezintă numai plăți de capital și dobânzi (SPPI) aferente sumei principale rămase. Această evaluare este denumită testul SPPI și se efectuează la nivel de instrument.

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

#### Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, Grupul măsoară activele financiare la cost amortizat dacă sunt îndeplinite ambele condiții de mai jos:

- Activul financiar este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea de active financiare pentru a colecta fluxurile de numerar contractuale
- ȘI
- Termenii contractuali ai activului financiar generează la datele specificate unor fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de capital și dobânzi aferente sumei principale rămase

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

Întrucât activele financiare ale Grupului (chirii și alte creanțe comerciale, active aferente contractelor, numerar și depozite pe termen scurt) îndeplinesc condițiile, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

#### Derecunoașterea

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

- Drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat
- Sau
- Grupul și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de numerar generate de activ sau și-a asumat o obligație de plată a fluxurilor de numerar încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament "pass-through"; și fie (a) Grupul a transferat substanțial toate riscurile și beneficiile activului, fie (b) Grupul nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și beneficiile aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

**4.8 Instrumente financiare (continuare)**

**ii) Înregistrarea activelor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9) (continuare)**

*Derecunoașterea (continuare)*

Atunci când Grupul și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de numerar decurgând dintr-un activ sau a încheiat un acord de transfer „pass-through”, acesta evaluează dacă și în ce măsură și-a păstrat riscurile și beneficiile dreptului de proprietate.

Când Grupul nu a transferat și nici nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și beneficiile aferente activului, nici nu a transferat controlul asupra activului, Grupul continuă să recunoască activul transferat proporțional cu continuarea implicării sale în activul respectiv. În acest caz, Grupul recunoaște și o datorie asociată. Activul transferat și datoria asociată sunt evaluate pe o bază care să reflecte drepturile și obligațiile pe care Grupul le-a păstrat.

Implicarea continua care ia forma unei garanții privind activul transferat este evaluată la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă inițială a activului și valoarea maximă a contravalorii care i s-ar putea impune Grupului să o ramburseze.

*Deprecierea activelor financiare*

De la 1 ianuarie 2018, Grupul evaluează pe termen lung pierderile de credit așteptate asociate instrumentelor sale de datorie contabilizate la cost amortizat și FVOCI. Metodologia de depreciere aplicată depinde dacă a existat o creștere semnificativă a riscului de credit.

Actele financiare ale Grupului sunt evaluate folosind modelul pierderilor preconizate de credit. Grupul recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECLs) pentru toate creanțele și activele contractuale deținute de Grup.

ECLs se bazează pe diferența dintre fluxurile de numerar contractuale datorate conform contractului 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 reale 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 comerciale și activele contractuale, Grupul aplică o abordare simplificată în calcularea ECLs. Prin urmare, Grupul nu urmărește modificările riscului de credit, dar în schimb recunoaște o ajustare pentru pierdere bazată pe ECL pe întreaga durată de viață la fiecare dată de raportare (adică o ajustare pentru pierderile de credit așteptate pe durata de viață rămasă a expunerii, indiferent de momentul nerambursării).

Creanțele comerciale sunt amortizate atunci când nu mai există nicio așteptare rezonabilă de recuperare. Printre indiciile că nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare se află probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Datoriile depreciate sunt derecunoscute atunci când sunt evaluate ca fiind neîncasabile.

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, drept datorii financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere, credite și împrumuturi, datorii sau derivate desemnate drept instrumente de acoperire împotriva riscurilor într-o operațiune de acoperire eficace, după caz.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

**4.8 Instrumente financiare (continuare)**

**iii) Înregistrarea obligațiilor financiare înainte de 1 ianuarie 2018 (conform IAS 39)**

*Recunoașterea și evaluarea inițială (continuare)*

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

Datoriile financiare ale Grupului includ datorii comerciale și alte datorii, credite și împrumuturi purtătoare de dobânzi, depozite pentru chirie de la chiriași și alte datorii, datorii de leasing financiar și instrumente financiare derivate.

*Evaluarea ulterioară*

Evaluarea obligațiilor financiare depinde de clasificarea acestora, așa cum este descris mai jos:

***Datorii financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere***

Datoriile financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere includ datoriile financiare deținute pentru tranzacționare și datoriile financiare desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Datoriile financiare sunt clasificate ca fiind deținute pentru tranzacționare dacă sunt contractate în scopul răscumpărării pe termen scurt. Această categorie include, de asemenea instrumente financiare derivate înscrise de Grup care nu sunt desemnate drept instrumente de acoperire împotriva riscurilor în relațiile de acoperire împotriva riscurilor, astfel cum sunt definite de IAS 39. Derivatele încorporate separate sunt de asemenea clasificate ca fiind deținute pentru tranzacționare exceptând cazul în care sunt desemnate drept instrumente eficiente de acoperire împotriva riscurilor.

Câștigurile sau pierderile din datoriile deținute pentru tranzacționare sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii.

Datoriile financiare desemnate la recunoașterea inițială la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt desemnate la data inițială a recunoașterii și numai dacă criteriile din IAS 39 sunt îndeplinite. Grupul nu a desemnat nicio datorie financiară la valoarea justă prin profit sau pierdere.

***Credite și împrumuturi***

După recunoașterea inițială, creditele și împrumuturile purtătoare de dobânzi sunt evaluate ulterior la cost amortizat utilizând metoda EIR. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute precum și pe durata întregului proces de amortizare EIR.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și orice comisioane sau costuri care fac parte integrantă din rata efectivă a dobânzii (EIR). Amortizarea pe baza ratei dobânzii efective este inclusă ca și costuri financiare în situația profitului sau pierderii. Această categorie se aplică tuturor datoriilor financiare exceptând instrumentele financiare derivate și datoriile aferente leasingului.

***Derecunoașterea***

O datorie financiară este derecunoscută atunci când este achitată sau anulată sau expiră.

Atunci când datoria financiară existentă este înlocuită cu o alta de la același creditor în condiții substanțial diferite sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, respectiva schimbare sau modificare este tratată drept derecunoaștere a datoriei inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența dintre valorile contabile respective este recunoscută în situația profitului sau pierderii.



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.8 Instrumente financiare (continuare)

##### iv) Înregistrarea obligațiilor financiare după 1 ianuarie 2018 (conform IFRS 9)

###### *Recunoașterea și evaluarea inițială*

Datoriile financiare ale Grupului includ credite și împrumuturi purtătoare de dobânzi, datorii de leasing financiar, instrumente financiare derivate și datorii comerciale și de altă natură.

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, drept datorii financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere, credite și împrumuturi sau derivate desemnate drept instrumente de acoperire împotriva riscurilor într-o operațiune de acoperire eficace, după caz. A se vedea politica contabilă privind contractele de leasing pentru recunoașterea și evaluarea inițială a datoriilor corespunzătoare leasingului 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 exceptând instrumentele financiare derivate, net de costurile de tranzacționare direct atribuibile.

###### *Evaluarea ulterioară*

În scopul evaluării ulterioare, toate datoriile financiare, exceptând instrumentele financiare derivate, sunt evaluate ulterior la cost amortizat utilizând metoda ratei dobânzii efective. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute, precum și pe durata întregului proces de amortizare EIR.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și orice comisioane sau costuri care fac parte integrantă din rata efectivă a dobânzii. Amortizarea pe baza ratei dobânzii efective este inclusă ca și costuri financiare în situația profitului sau pierderii.

###### *Derecunoașterea*

O datorie financiară este derecunoscută atunci când este îndeplinită sau anulată sau expiră. Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită de alta față de același creditor în condiții substanțial diferite sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, respectiva schimbare sau modificare este tratată drept derecunoaștere a datoriei inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența dintre valorile contabile respective este recunoscută în situația profitului sau pierderii.

###### **Compensarea instrumentelor financiare**

Activele financiare și datoriile financiare sunt compensate și valoarea netă este raportată în situația consolidată a poziției financiare dacă există dreptul legal executoriu pentru a compensa sumelor recunoscute și există intenția de a deconta valoarea netă, de a realiza activele și de a deconta datoriile în mod simultan.

#### 4.9 Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale achiziționate sunt recunoscute inițial la cost și ulterior amortizate utilizând metoda amortizării liniare pe baza duratei lor de viață utilă. Imobilizările necorporale dobândite separat sunt evaluate la cost. După recunoașterea inițială, imobilizările necorporale sunt contabilizate la cost minus orice amortizare acumulată și orice pierderi din depreciere acumulate, dacă este cazul. Imobilizările necorporale generate intern, excluzând costurile de dezvoltare capitalizate, nu sunt capitalizate și cheltuielile se reflectă în profit sau pierdere în momentul apariției cheltuielii. Durata de viață utilă a imobilizărilor necorporale este evaluată ca fiind determinate sau nedeterminate.

Imobilizările necorporale cu o durată de viață utilă determinată sunt amortizate pe durata de viață economică și sunt evaluate pentru depreciere ori de câte ori există indicii de depreciere a imobilizării necorporale.

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.9 Imobilizările necorporale (continuare)

Perioada de amortizare și metoda de amortizare a unei imobilizări necorporale cu 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 rezultate din derecunoașterea unei imobilizări necorporale sunt calculate ca diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a elementului și sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când activul este derecunoscut.

Imobilizările necorporale ale Grupului sunt reprezentate în principal de programe informatice și licențe. Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani iar licențele sunt amortizate pe parcursul perioadei lor de valabilitate.

#### *Fondul comercial*

Fondul comercial generat din achiziția unei noi entități este evaluat inițial la cost și reprezintă diferența dintre costul de achiziție și valoarea justă a procentului achiziționate din activele, datoriile și datoriile contingente identificabile ale Societății. Fondul comercial nu este amortizat, dar este testat anual pentru depreciere. Odată ce este depreciat, fondul comercial nu se mai poate aprecia.

Dacă fondul comercial generat de o achiziție este negativ, acesta este recunoscut ca venit în perioada curentă.

#### 4.10 Imobilizări corporale

#### *Recunoașterea inițială*

Imobilizările corporale sunt înregistrate la cost minus amortizarea acumulată și/sau pierderile din depreciere acumulate, dacă este cazul. Acest cost (acolo unde este cazul) include costul de înlocuire a imobilizării corporale respective la momentul înlocuirii și costul îndatorării pentru proiectele de construcție pe termen lung dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere.

Atunci când părți semnificative ale imobilizărilor corporale trebuie înlocuite la anumite intervale, Grupul recunoaște părțile respective ca active individuale cu durată utilă de viață specifică și le amortizează corespunzător. De asemenea, la desfășurarea unei inspecții generale, costul acestora este recunoscut în valoarea contabilă a imobilizării corporale ca o înlocuire, dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere.

Toate celelalte costuri cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când sunt efectuate. Valoarea prezentă a costurilor preconizate pentru casarea activului după utilizarea sa este inclusă în costul activului respectiv dacă sunt satisfăcute criteriile de recunoaștere a unui provizion.

Costul imobilizărilor corporale este format din:

- costul de achiziție, inclusiv taxele vamale și taxele de achiziție nerambursabile, după deducerea reducerilor și rabaturilor comerciale;
- alte costuri care se pot atribui direct aducerii activului la locația și starea necesare astfel încât acesta să poată funcționa în modul dorit de conducere;
- estimarea inițială a costurilor de demontare și mutare a elementului și de reabilitare a amplasamentului în care se află, dacă Grupul are această obligație.



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.10 Imobilizări corporale (continuare)

Imobilizările în curs includ costul inițial al imobilizărilor corporale și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până când activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune.

##### *Evaluarea ulterioară*

Grupul a ales modelul bazat pe cost ca metodă de evaluare ulterioară a imobilizărilor corporale. Modelul bazat pe cost necesită prezentarea activelor corporale la cost minus amortizarea acumulată și pierderile din depreciere.

##### *Amortizare*

Durata de viață economică utilă este perioada de timp în care se așteaptă ca activul să fie utilizat de către Grup. Amortizarea se calculează folosind metoda amortizării liniare de-a lungul duratei de viață a activului.

Tip	Durata de viață utilă
Construcții ușoare (cabane etc.)	3-10 ani
Echipeamente tehnologice	1-5 ani
Mijloace de transport	3-5 ani
Alte active fixe și echipamente IT	1-5 ani

Durata de viață utilă și metoda de amortizare sunt revizuite periodic și, dacă este necesar, sunt ajustate prospectiv astfel încât să existe o coerență cu beneficiile economice preconizate ale acestor active. În situațiile în care valoarea contabilă crește ca urmare a reevaluării, creșterea este creditată direct în capitalul propriu ca surplus din reevaluare. Dacă valoarea contabilă este diminuată ca urmare a reevaluării, scăderea este înregistrată ca o cheltuială, în măsura în care nu diminuează un surplus din reevaluare înregistrat anterior.

Surplusul din reevaluare inclus în capitalurile proprii este transferat direct către rezultatul reportat atunci când surplusul este realizat pe măsură ce activul este amortizat, cedat sau vândut.

##### *Derecunoașterea*

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

##### *Deprecierea*

Valorile contabile ale activelor imobilizate sunt revizuite la fiecare dată a bilanțului pentru a stabili dacă există vreun indiciu de depreciere. Dacă există un astfel de indiciu, se estimează valoarea recuperabilă a activului.

O pierdere din depreciere este recunoscută atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea recuperabilă a acestuia. Pierderile din depreciere sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Valoarea recuperabilă a unui activ reprezintă cea mai mare valoare dintre valoarea de utilizare a activului și valoarea sa justă minus costurile generate de vânzare.



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.10 Imobilizări corporale (continuare)

##### *Deprecierea (continuare)*

Pierderile din depreciere recunoscute în perioadele anterioare sunt măsurate la fiecare dată de raportare. O pierdere din depreciere este reluată dacă a existat o modificare a estimărilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă. O pierdere din depreciere este reluată numai în măsura în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea contabilă care ar fi putut fi determinată, netă de amortizare, dacă nu ar fi fost recunoscută nicio depreciere. Pierderile din depreciere sunt recunoscute în situația rezultatului global.

#### 4.11 Impozitul pe profit

##### *Impozitul pe profit curent*

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la valoarea care se așteaptă a fi recuperată de la sau plătită către autoritățile fiscale. Cotele de impozitare și legile fiscale utilizate pentru calcularea sumelor sunt cele adoptate sau în mare măsură adoptate 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 din declarațiile fiscale în ceea ce privește situațiile în care reglementările fiscale aplicabile sunt interpretabile și stabilește provizioane, după caz.

##### *Impozitul amânat*

Impozitul amânat este prezentat aplicând metoda pasivului privind diferențele temporare la data de raportare între bazele de impozitare a activelor și datoriilor și valorile contabile ale acestora în scopuri de raportare financiară. Datoriile privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, exceptând:

- Atunci când datoria privind impozitul amânat rezultă din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau 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 legate de 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 privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare deductibile, reportarea creditelor fiscale neutilizate și a oricăror pierderi fiscale neutilizate. Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibil un profit impozabil pentru care se pot utiliza diferențele temporare deductibile și reportarea creditelor fiscale neutilizate și a pierderilor fiscale neutilizate, exceptând:

- Atunci când activul privind impozitul amânat referitor la diferența temporară deductibilă rezultă din recunoașterea inițială a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, în momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare deductibile legate de investițiile 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 un profit impozabil pentru care pot fi utilizate diferențele temporare.





## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

#### 4.11 Impozitul pe profit (continuare)

##### *Impozitul amânat (continuare)*

Valoarea contabilă a activelor cu impozitul amânat este revizuită la fiecare dată de raportare și redusă în măsura în care nu mai este probabil ca un profit impozabil suficient să fie disponibil pentru a permite utilizarea activului privind impozitul amânat în totalitate sau în parțial.

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

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt evaluate la cotele de impozitare care se așteaptă să se aplice în anul în care activul este realizat sau datoria este decontată, pe baza cotelor de impozitare (și a legislației fiscale) care au fost adoptate sau în mare măsură adoptate la data raportării.

Impozitul amânat aferent elementelor recunoscute în afara profitului sau pierderii este recunoscut în afara profitului sau pierderii. Elementele de impozitul 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 pentru recunoașterea separată la acea dată, sunt recunoscute ulterior dacă există informații noi despre modificările faptelor și circumstanțelor. Ajustarea este tratată fie ca o reducere a fondului comercial (atât timp cât nu depășește fondul comercial) dacă a fost efectuată în perioada evaluării, fie este recunoscută în contul de profit sau 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 profit 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 se anticipează că vor fi recuperate sau decontate valori importante ale creanțelor/datoriilor cu impozitul amânat.

#### 4.12 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluează instrumentele financiare precum derivatele și investițiile imobiliare la valoarea justă la fiecare dată a bilanțului.

Valoarea justă este prețul care ar fi primit ca urmare a vânzării unui activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții la piață la data evaluării. Evaluarea la valoarea justă se bazează pe prezumția că tranzacția de vânzare a activului sau transferul datoriei are loc fie:

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

Piața principală sau cea mai avantajoasă piață trebuie să fie accesibilă Grupului la data evaluării.

Valoarea justă a unui activ sau a unei datorii este evaluată utilizând ipotezele pe care participanții la piață le-ar folosi atunci când stabilesc prețul activului sau datoriei, presupunând că participanții la piață acționează în interesul lor economic.



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

**4.12 Evaluarea la valoarea justă (continuare)**

O evaluare la valoarea justă a unui activ nefinanciar ia în considerare capacitatea unui participant de pe piață de a genera beneficii economice prin utilizarea activului în cea mai intensă și bună utilizare a acestuia sau prin vânzarea acestuia către un alt participant la piață care ar folosi activul la cel mai înalt nivel.

Grupul utilizează tehnici de evaluare adecvate circumstanțelor și pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justă, maximizând utilizarea intrărilor relevante observabile și minimizând utilizarea intrărilor neobservabile.

Toate activele și datoriile, pentru care se evaluează sau se prezintă valoarea justă în situațiile financiare, sunt clasificate în cadrul ierarhiei valorii juste, descrise după cum urmează, pe baza celui mai scăzut nivel de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justă în ansamblu:

- Nivelul 1 — Prețuri de piață cotate (neajustate) pe piețe active pentru active sau pasive identice
- Nivelul 2 — Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este direct sau indirect observabil
- Nivelul 3 — Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste nu este observabil

Pentru activele și datoriile care sunt recunoscute în situațiile financiare la valoarea justă în mod recurent, Grupul determină dacă au avut loc transferuri între nivelurile din ierarhie, reevaluând categorizarea (pe baza datelor de intrare de la nivelul cel mai scăzut, care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste ca întreg) la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

În scopul prezentării de informații privind valoarea justă, Grupul a stabilit clase de active și datorii în funcție de natura, caracteristicilor și riscurilor activului sau datoriei și a nivelului din ierarhia valorii juste, după cum s-a explicat mai sus.

**4.13 Modificări ale soldului inițial**

În 2019, Grupul a descoperit o eroare în modelul de recunoaștere a veniturilor și cheltuielilor aferente proprietăților în construcție recunoscute în stocuri. Erorile au fost corectate prin retratarea fiecăruia dintre elementele afectate din situația poziției financiare pentru perioadele anterioare. Grupul a ajustat, de asemenea, clasificarea elementelor în curente și pe termen lung pentru perioadele anterioare luând în considerare politica contabilă actuală. Tabelele următoare sintetizează impactul asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

**4.13 Modificări ale soldului inițial (continuare)**

Efectele acestor modificări asupra situațiilor financiare consolidate sunt prezentate mai jos:

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	Valoarea inițială la 31.12.2017	Corecție	Valoarea retrată
Stocuri*	171.330.842	(60.074.657)	111.256.185
Creanțe comerciale	41.683.240	20.489.820	62.173.060
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>213.014.082</b>	<b>(39.584.837)</b>	<b>173.429.245</b>
Rezultatul reportat	184.124.766	(26.648.874)	157.475.892
Interese care nu controlează	2.370.332	(830.452)	1.539.880
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>186.495.098</b>	<b>(27.479.326)</b>	<b>159.015.772</b>
Datorii cu impozitul amânat	29.605.982	(5.234.157)	24.371.825
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>29.605.982</b>	<b>(5.234.157)</b>	<b>24.371.825</b>
Avansuri încasate de la clienți *	175.689.388	(6.871.354)	168.818.034
<b>Total datorii curente</b>	<b>175.689.388</b>	<b>(6.871.354)</b>	<b>168.818.034</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>391.790.468</b>	<b>(39.584.837)</b>	<b>352.205.631</b>

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	Valoarea inițială la 31.12.2016	Corecție	Valoarea retrată
Stocuri*	141.000.376	(59.378.951)	81.621.425
Creanțe comerciale	31.411.371	79.464.123	110.875.494
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>172.411.747</b>	<b>20.085.172</b>	<b>192.496.919</b>
Rezultatul reportat	23.645.777	6.537.971	30.183.748
Interese care nu controlează	371.851	(523.194)	(151.343)
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>24.017.628</b>	<b>6.014.777</b>	<b>30.032.405</b>
Datorii cu impozitul amânat	5.207.657	895.399	6.103.056
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>5.207.657</b>	<b>895.399</b>	<b>6.103.056</b>
Avansuri încasate de la clienți *	230.014.862	13.174.996	243.189.858
<b>Total datorii curente</b>	<b>230.014.862</b>	<b>13.174.996</b>	<b>243.189.858</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>259.240.147</b>	<b>20.085.172</b>	<b>279.325.319</b>

\* conține atât soldurile curente, cât și soldurile necurente

Efectele acestor modificări asupra situației consolidate a rezultatului global sunt prezentate mai jos:

SITUAȚIA REZULTATULUI GLOBAL	Valoarea inițială la 31.12.2017	Corecție	Valoarea retrată
Venituri din vânzarea stocurilor	186.181.133	(37.614.016)	148.567.117
Costul bunurilor și serviciilor vândute	(89.220.118)	(695.708)	(89.915.826)
<b>Venituri nete din stocuri</b>	<b>96.961.015</b>	<b>(38.309.724)</b>	<b>58.651.291</b>
Impozitul pe venit	(31.115.469)	6.129.469	(24.985.912)
<b>Rezultatul net al perioadei</b>	<b>165.235.850</b>	<b>(32.180.167)</b>	<b>133.055.683</b>
Rezultatul net atribuibil:			
<b>Proprietarilor Grupului</b>	<b>162.638.091</b>	<b>(31.831.028)</b>	<b>130.807.063</b>
<b>Intereselor care nu controlează</b>	<b>2.597.759</b>	<b>(349.139)</b>	<b>2.248.620</b>

Managementul estimează că efectele corecției asupra capitalului propriu vor fi recuperate până la sfârșitul anului 2020.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri. Managementul cunoaște și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Grupului. Riscurile principale la care este expus Grupul pot fi clasificate după cum urmează:

**Riscuri financiare:**

- Riscul de credit
- Riscul de lichiditate
- Riscul de piață, care include: riscul ratei de dobândă, riscul de curs valutar și riscul de preț

**Alte riscuri:**

- Riscul operațional
- Riscul strategic

**5.2. Riscuri financiare**

Această notă prezintă informații privind expunerea Grupului la riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicile și procesele Grupului de a gestiona riscurile și metodele folosite pentru a le măsura. Mai multe informații cantitative cu privire la aceste riscuri sunt prezentate în prezenta situație financiară consolidată.

Nu au existat modificări considerabile în ceea ce privește expunerea Grupului la riscurile unui instrument financiar, la obiectivele, politicile și procesele de gestionare a acestor riscuri ori metodele de a le măsura în perioadele anterioare, cu excepția cazului în care este specificat altfel în aceasta notă.

Grupul este expus în principal la riscuri care decurg din folosirea instrumentelor financiare. Mai jos este un rezumat al instrumentelor financiare deținute de Grup, în funcție de natura acestora:

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Creanțe comerciale	145.167.523	62.173.060
Alte creanțe	40.777.231	15.906.752
Numerar și echivalente de numerar	95.478.943	124.053.408
<b>Total</b>	<b>281.423.697</b>	<b>202.133.220</b>

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Datorii comerciale și de altă natură	42.854.612	12.553.735
Beneficiile angajaților	260.283	221.743
Împrumuturi de la acționari minoritari și entitățile afiliate și dobânda aferentă	28.520.471	21.775.063
Obligațiuni emise și dobânzi aferente	93.597.315	93.832.062
Credite bancare	61.130.679	37.417.022
<b>Total</b>	<b>226.363.360</b>	<b>165.799.625</b>



## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

### NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCULUI

#### 5.2 Riscuri financiare (continuare)

Managementul are responsabilitatea totală de a determina obiectivele, politicile și procesele de managementul riscului, păstrând în același timp responsabilitatea principală în acest sens.

Obiectivul general al managementului este de a stabili politicile care vizează reducerea pe cât posibil a riscurilor fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Grupului. Mai multe detalii privind aceste politici sunt prezentate mai jos:

##### 5.2.1. Riscul de credit

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

Riscul de credit este riscul prin care Grupul va suporta o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc decurge în principal din creanțele comerciale, numerarul și echivalentele de numerar, dar și din depozitele pe termen scurt ale Grupului.

Riscul de credit din soldurile la bănci și instituții financiare este gestionat de departamentul de trezorerie al Grupului conform politicilor sale.

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru componentele situației poziției financiare la 31 decembrie 2018 și, respectiv, 31 decembrie 2017, este reportarea fiecărei sume din fiecare categorie de instrumente financiare.

Pe parcursul derulării activității, Grupul este supus riscului de credit, în special ca urmare a creanțelor comerciale și a disponibilităților deținute la bănci. Managementul Grupului monitorizează constant și îndeaproape expunerea la riscul de credit.

Riscul de credit este mic datorită numărului mare de clienți pe care Grupul îi are, precum și datorită faptului că avansurile solicitate de la clienți sunt într-un quantum ridicat, iar transferul dreptului de proprietate asupra apartamentelor vândute are loc doar după colectarea integrală a creanței. Astfel, managementul consideră că nu există nici un risc de credit semnificativ. Pentru o analiză cronologică a creanțelor, a se vedea Nota 11 Creanțe și alte creanțe.

În conformitate cu IFRS 9, Grupul a folosit metoda simplificată pentru a calcula ECL pentru creanțele comerciale și activele contractuale care nu au avut o componentă de finanțare semnificativă. Grupul a aplicat avantajul pentru facilitarea aplicării în practică pentru a calcula ECL folosind o matrice de determinare a provizioanelor.

ECL-urile aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt ale Grupului se apropie la zero.

##### 5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Grupul nu-și va putea respecta obligațiile financiare la scadență. Abordarea Grupului privind managementul lichidităților este de a asigura, pe cât posibil, că va dispune de lichidități suficiente pentru a-și respecta obligațiile scadente în condiții normale dar și în condiții de criză, fără a suporta pierderi majore și fără a risca afectarea reputației Grupului.

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

## NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCULUI (continuare)

## 5.2 Riscuri financiare (continuare)

## 5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

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

La 31 decembrie 2018	Mai puțin de 1 an	Între 1 an și 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	37.853.622	5.000.990	-
Datorii privind impozitul pe profit	5.388.780	-	-
Beneficiile angajaților	260.283	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	37.418.482	112.608.892	33.221.091
<b>Total</b>	<b>80.921.167</b>	<b>117.609.882</b>	<b>33.221.091</b>

La 31 decembrie 2017	Mai puțin de 1 an	Între 1 an și 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	9.496.017	3.057.718	-
Datorii privind impozitul pe profit	4.727.580	-	-
Beneficiile angajaților	221.743	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	59.479.332	93.450.040	94.775
<b>Total</b>	<b>73.924.672</b>	<b>96.507.758</b>	<b>94.775</b>

Tabelul de mai jos detaliază data scadență a activelor financiare ale Grupului. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor ramase ale activelor financiare, inclusiv a dobânzilor care vor fi obținute din aceste active, cu excepția celor în care Grupul anticipează că fluxul de numerar va avea loc într-o perioadă diferită.

La 31 decembrie 2018	Mai puțin de 1 an	Între 1 an și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	95.478.943	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	60.082.207	125.862.547	-
<b>Total</b>	<b>155.561.150</b>	<b>125.862.547</b>	<b>-</b>

La 31 decembrie 2017	Mai puțin de 1 an	Între 1 an și 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	124.053.408	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.537.606	52.542.206	-
<b>Total</b>	<b>149.591.014</b>	<b>52.542.206</b>	<b>-</b>

## 5.2.3 Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă posibilitatea de a înregistra pierderi sau nerealizarea profiturilor estimate care rezultă, direct sau indirect, din fluctuațiile prețului de piață, rata dobânzii sau rata cursului de schimb aferent activelor și datoriilor Grupului.

În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt după cum urmează:

- (i) **Riscul de dobândă:** riscul că valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua în raport cu variațiile ratei dobânzii;
- (ii) **Riscul de curs valutar:** riscul că valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua în raport cu variațiile cursului de schimb;



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

**5.2 Riscuri financiare (continuare)**

**5.2.3 Riscul de piață (continuare)**

(iii) **Riscul de preț:** riscul că valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare pentru instrumentele financiare va fluctua în raport cu variațiile prețului de piață, variații datorate unor alte cauze decât riscul de dobândă sau riscul cursului de schimb, indiferent dacă aceste schimbări se datorează unor factori specifici instrumentului financiar individual sau emitentului ori sunt generate de factori care afectează toate instrumentele financiare similare tranzacționate pe piață.

**(i) Riscul ratei de dobândă**

Riscul generat de rata dobânzii reprezintă riscul că fluxul de numerar viitor aferent unui instrument financiar va fluctua datorită fluctuațiilor ratei dobânzii de piață. Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii se referă în principal la obligațiile pe termen lung cu ratele variabile ale dobânzii.

Majoritatea ratelor de dobândă aferente împrumuturile de la entitățile afiliate sunt fixe și descrise la Nota 16. Referitor la împrumuturile bancare, dobânda negociată se bazează pe Robor sau Euribor la 6 luni sau 3 luni, în funcție de moneda în care este tras împrumutul, plus o marjă cuprinsă între 2,75% și 3,35 p.a.

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

Rata anuală a dobânzii la împrumuturile din obligațiuni este de 7,35% și sunt ajustabile în funcție de performanța Grupului. Rata dobânzii a fost actualizată iar la data emiterii prezentelor situații financiare este de 5,25% p.a.

Analiza de sensibilitate a profitului Grupului la riscul de rată a dobânzii este calculat mai jos, ținând cont de cheltuiala cu dobânda la împrumuturile bancare recunoscute în profitul sau pierderea pentru anul respectiv și venitul aferent depozitelor la bănci.

Perioada	Variația ratei dobânzii	Modificare în rezultatului Grupului
31 decembrie 2018	+/-5%	-/+ 86.458
31 decembrie 2017	+/-5%	-/+8.150

**(ii) Riscul de curs valutar**

Riscul de curs valutar reprezintă riscul că valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua în raport cu fluctuațiile cursului de schimb.

Grupul va fi expus la riscul de curs valutar în principal pentru împrumuturile care sunt denumite într-o monedă diferită de moneda în care operează Grupul. Moneda folosită pe piața internă este leul românesc (RON). Moneda care expune Grupul la acest risc este în principal EUR.

Riscul de curs valutar reprezintă riscul că valoarea justă sau fluxurile de numerar viitoare a unei expuneri va fluctua ca urmare a modificărilor de curs valutar. Expunerea Grupului la riscul variațiilor de curs valutar se referă în principal la activitatea curentă (dacă încasările sau cheltuielile sunt denumite într-o monedă străină) și la investițiile nete în filialele străine.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCULUI (continuare)****5.2 Riscuri financiare (continuare)****5.2.3 Riscul de piață (continuare)****(ii) Riscul de curs valutar (continuare)**

Sumele reportate aferente activelor și datoriilor monetare denumite în monedă străină la data raportului sunt după cum urmează:

31 decembrie 2018	EUR	USD	TOTAL în echivalent RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	15.565.911	798	72.601.102
Alte creanțe	690.939	-	3.222.471
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(33.175.667)	-	(154.727.993)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.068)	-	(4.981)
<b>Excedentar/(expunere) net</b>	<b>(16.919.885)</b>	<b>798</b>	<b>(78.909.401)</b>
31 decembrie 2017	EUR	USD	TOTAL în echivalent RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	17.534.966	-	81.707.681
Avansuri acordate furnizorilor	1.126	-	5.247
Alte creanțe	188.086	-	876.425
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(31.585.384)	-	(147.178.413)
Avansuri încasate de la clienți	(190.249)	-	(886.502)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(8.420)	-	(39.235)
<b>Excedentar/(expunere) net</b>	<b>(14.059.875)</b>	<b>-</b>	<b>(65.514.797)</b>

**Analiza de sensibilitate realizată de grup cu privire la riscul de curs valutar**

O apreciere de 5% a monedei RON față de EUR la 31 decembrie 2018 ar majora profitul Grupului cu 5.914.834 RON, în timp ce o depreciere de 5% a RON față de EUR la 31 decembrie 2018 ar avea un efect similar și totuși opus. Sensibilitatea de 5% este estimarea rezonabilă a managementului privind eventualele modificări ale cursului de schimb valutar.

Analiza de sensibilitate include doar elemente monetare denumite în monedă străină și ajustează conversia acestora la finalul perioadei pentru o modificare de 5% a ratelor cursului de schimb. Această analiză prezumă faptul că toate celelalte variabile, în special ratele dobânzilor, rămân constante.

Perioada	Variația ratei dobânzii	Modificarea rezultatului Grupului
31 decembrie 2018	+/-5%	+/- 3.945.470
31 decembrie 2017	+/-5%	+/-3.275.740



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

*(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)***NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCULUI (continuare)****5.2. Riscurile financiare (continuare)****5.2.3. Riscul de piață (continuare)****(iii) Riscul de preț**

Grupul este expus la riscul de preț, deoarece valoarea instrumentelor financiare poate fluctua ca urmare a modificării prețului de piață. Grupul nu este expus la riscul asociat modificării prețului activelor financiare disponibile pentru vânzare.

**5.3. Alte riscuri**

Managementul nu poate anticipa întreaga evoluție care ar putea avea un impact asupra lichidității pieței financiare, deprecierea activelor financiare și volatilitatea crescută a cursurilor de schimb de pe piața valutară și efectul, dacă există, pe care l-ar putea avea asupra situațiilor financiare consolidate.

Conducerea Grupului este de părere că a luat toate măsurile necesare pentru a susține sustenabilitatea și dezvoltarea afacerii Societății în condițiile actuale prin:

- pregătirea strategiei privind criza de lichidități și elaborarea măsurilor specifice împreună cu susținerea acționarilor în vederea abordării aspectelor eventualei crize de lichidități;
- monitorizarea constantă a poziției privind lichiditățile;
- previziuni pe termen scurt în ceea ce privește poziția privind lichiditățile.

**(i) Riscul operațional**

Procesul evaluării riscurilor din ultimii ani referitoare la piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiar-bancară din România, și ridică semne de întrebare cu privire la dezvoltarea economică viitoare.

Stabilirea nivelului de conformitate cu contractul de creditare și a altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate capacității Grupului de a-și continua activitatea pe o durată de timp rezonabilă, toate acestea nu sunt ușor de realizat.

**(ii) Riscul strategic**

Riscul strategic reprezintă riscul că una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Grupului nu mai sunt valabile ca urmare a modificărilor interne și/sau externe. Riscul strategic este dificil de cuantificat, deoarece se referă la:

- deciziile strategice ale conducerii Grupului;
- incertitudinile referitoare la mediul extern;
- nivelul și timpul de răspuns din partea managementului cu privire la mediul intern și/sau extern;
- calitatea sistemelor IT etc.

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

În România, titlul de proprietate este garantat prin Constituție. Cu toate acestea, conform Codului Civil Român, dacă titlul de proprietate asupra unui bun imobil este anulat, toate actele de transfer subsecvente pot fi de asemenea anulate în anumite condiții.

Așadar, la nivel teoretic, aproape orice titlu de proprietate din România ar putea fi expus unui risc din partea terților precum litigiu sau cereri de restituire a proprietății (fie înainte sau după transmiterea titlului de proprietate). Pentru conducerea grupului, riscul titlului Grupului este scăzut având în vedere istoricul.

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

### NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCULUI (continuare)

#### 5.3. Alte riscuri (continuare)

##### (i) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

În plus, obținerea autorizațiilor de construcție și a altor documente necesare pentru a demara proiecte rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică, precum și eventualele modificări ale structurii organizatorice administrative de la nivelul guvernelor locale unde Grupul intenționează să își dezvolte proiectele.

##### (ii) Riscul fiscal

Sistemul fiscal din România face obiectul unor interpretări și modificări constante. În România, termenul de prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani.

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

În plus, declarațiile fiscale sunt verificate și corectate de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani de la înregistrare, astfel că declarațiile fiscale ale Grupului din perioada 2014-2018 fac încă obiectul acestor verificări.

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

Este probabil ca autoritățile fiscale să efectueze verificări ale prețurilor de transfer pentru a stabili dacă prețurile respectă principiul „condițiilor normale de piață” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este denaturată.

În caz de control, autoritățile fiscale pot solicita un dosar al prețurilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se încadrează în categoria marilor contribuabili, dar care efectuează tranzacții cu părți afiliate, cu scopul de a stabili dacă au respectat „condițiile normale de piață”.

#### 5.4. Managementul capitalului

Obiectivele conducerii Grupului cu privire la managementul de capital sunt menite să protejeze capacitatea Grupului de a-și continua activitatea și au scopul de a distribui profitul către acționari, de a oferi beneficii părților interesate și de a menține o structură optimă a capitalului în vederea reducerii costului de capital.

Pentru a menține sau ajusta structura de capital, managementul Grupului poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor la profituri sau poate emite acțiuni noi pentru a reduce datoriile. Abordarea conducerii Grupului nu a suferit modificări în ceea ce privește gestionarea capitalului în 2018 și 2017.



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE**

**Imobilizări corporale**

Descriere	Clădiri, barăci	Echipament tehnologice	Aparatură și instalații de măsurare	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
<b>Cost</b>						
La 31 decembrie 2017	76.200	222.336	215.590	782.574	54.982	1.351.682
Intrări	1.662.071	20.997	73.744	1.381.389	657.652	3.795.853
Ieșiri	-	(203.694)	-	(301.836)	-	(505.530)
La 31 decembrie 2018	1.738.271	39.639	289.334	1.862.127	712.634	4.642.005
<b>Amortizări și deprecieri</b>						
La 31 decembrie 2017	9.188	194.373	214.890	348.415	52.315	819.181
Intrări	908.005	11.186	73.177	283.366	18.534	1.294.268
Ieșiri	-	(203.694)	-	(235.035)	-	(438.729)
La 31 decembrie 2018	917.193	1.865	288.067	396.746	70.849	1.674.720
<b>Valoarea netă</b>						
La 31 decembrie 2017	67.012	27.963	700	434.159	2.667	532.501
La 31 decembrie 2018	821.078	37.774	1.267	1.465.381	641.785	2.967.285

**NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE**

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>				
La 31 decembrie 2017	19.256.076	23.411	239.142	19.518.629
Intrări	-	154.294	123.217	277.511
Intrări din achiziții filiale	3.180.320	-	-	3.180.320
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2018	22.436.396	177.705	362.359	22.976.460
<b>Amortizare și deprecieri</b>				
La 31 decembrie 2017	-	23.051	178.754	201.805
Intrări	-	558	108.639	109.197
Intrări din achiziții filiale	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2018	-	23.609	287.393	311.002
<b>Valoarea netă</b>				
La 31 decembrie 2017	19.256.076	360	60.388	19.316.824
La 31 decembrie 2018	22.436.396	154.096	74.966	22.665.458

La 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 alte imobilizări necorporale includ în principal costuri cu licențe și programe IT. Fondul comercial în valoare de 22.436.396 RON a rezultat din majorarea titlurilor de proprietate în filiala One Peninsula S.R.L. (fosta Herastrau Park Residence S.A.) în 2017 și One Charles de Gaulle Residence S.R.L. în 2018.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE**

Portofoliul de active pentru care Grupul a aplicat IAS 40 la 31 decembrie 2018 este detaliat după cum urmează:

- apartament de 3 camere situat în București, Str. Sf. Spiridon nr. 16, sc. 1, et. 6, având o suprafață utilă de 108,11 mp, plus 4 balcoane cu suprafața de 14,84 mp, având o suprafață totală de 122,95 mp. Apartamentul a fost achiziționat în 2016 de filiala X-Architecture & Engineering Consult SRL;
- teren cu suprafața de 6.630 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One Mircea Eliade Properties SRL;
- teren cu suprafața de 4.200 mp situat în Aleea Modrogan nr. 1A, deținut de filiala One Modrogan SRL;
- teren cu suprafața de 12.000 mp situat în Șos. Pipera Tunari nr. 2III, deținut de filiala One North Gate SA;
- teren cu suprafața de 58.795 mp situat în Strada Sergent Nuțu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park SRL;
- clădire cu suprafața de 34.579 mp situat în Șos. Pipera Tunari nr. 2III, deținut de filiala One North Gate SA;
- 8 apartamente și 14 spații de parcare deținute de filiala One Long Term Value SA.

Detalierea investițiilor imobiliare în 2017 și 2018 sunt după cum urmează:

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>54.107.441</b>	<b>234.145.812</b>
Achiziții în cursul anului	76.966.616	154.390.773
Reclasificare din stocuri	1.843.035	762.886
Majorarea valorii juste a investiției imobiliare – apartament cu 3 camere, suprafață utilă 122,95 mp	38.885	24.214
Majorarea valorii juste a investiției imobiliare – teren cu suprafața de 6.630 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165	15.388.626	11.379.774
Majorarea valorii juste a investiției imobiliare – teren cu suprafața de 4.200 mp situat în Aleea Modrogan nr. 1A	42.320.951	3.825.023
Majorarea valorii juste a investiției imobiliare – teren cu suprafața de 12.000 mp situat în Șoseaua Pipera Tunari	8.496.023	9.098.839
Clădire cu suprafața de 34.579 mp situat în Șos. Pipera Tunari	32.707.354	897.513
Majorarea valorii juste a investițiilor imobiliare – două apartamente și patru spații de parcare	2.276.881	9.187.325
Majorarea/(scăderea) valorii juste a investițiilor imobiliare – teren cu suprafața de 56.211 mp, Strada Sergent Nuțu Ion și Calea 13 Septembrie	-	30.471.517
<b>Majorare totală valoare justă aferentă investiției imobiliare</b>	<b>101.228.720</b>	<b>64.884.205</b>
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>234.145.812</b>	<b>454.183.676</b>
<i>Din care:</i>		
<b>Investiție imobiliară în curs de construcție</b>		<b>29.147.672</b>

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)**

Valoarea justă a investiției imobiliare este calculată de evaluatori externi independenți, cu calificări profesionale recunoscute și experiență relevantă în evaluări imobiliare.

**Criterii de evaluare – Abordarea din perspectiva pieței**

Abordarea din perspectiva pieței (sau abordarea prin comparația vânzărilor) se bazează pe compararea directă a imobilului analizat cu alte proprietăți comparabile care au fost tranzacționate recent sau sunt la ofertă pe piață la momentul evaluării. Această metodă are la bază principiul substituției, conform căruia un cumpărător prudent nu va plăti pentru un imobil un preț mai mare comparativ cu un imobil cu utilități similare și în condiții similare de piață. Această metodă indică fiabilitatea valorii pe o piață activă, având în vedere existența datelor de piață disponibile și justificate comparabile cu imobilul analizat. Pentru a estima valoarea imobilului analizat, evaluatorii externi independenți au folosit metoda comparării pieței. Au fost selectate comparabilele care au fost adaptate de evaluatori la suprafață, locație, calitatea finisajelor etc. Au fost analizate valorile ajustate, iar valoarea ajustată cel mai puțin a fost considerată cea mai apropiată de imobilul evaluat, în timp ce valoarea ajustată a fost considerată valoare de piață pentru imobilul analizat.

**NOTA 9. STOCURI**

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale care sunt vândute în cursul desfășurării normale a activității. În funcție de finalizarea estimată și datele de vânzare a fiecărui proiect imobiliar, ținând cont de ciclul operațional, stocurile ultimilor trei ani se prezintă după cum urmează:

Dezvoltator	Denumirea proiectului	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 (retratat)	31 decembrie 2016 (retratat)
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	8.121.327	18.242.920	13.484.955
One Herastrau Park Residence SA	One Herastrau Park	4.659.963	9.846.556	39.664
One Herastrau Park Residence SA	Tarmului	45.237.963	-	-
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	10.791.897	11.041.808	7.815.974
One Verdi Park SRL (fosta One Floreasca Properties SRL)	Verdi Park	21.794.958	21.122.960	20.886.851
One Mircea Eliade Properties SRL (fosta One Primaverii Properties SRL)	Mircea Eliade	36.368.588	29.262.361	25.847.989
One Herastrau Towers SRL	Herastrau Towers	15.562.222	11.660.336	13.545.992
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Properties	8.471.516	9.274.318	-
Neo Mamaia SRL	Neo Properties	3.486.889	508.337	-
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Properties	8.645.376	-	-
În curs	X-Arhitecture	567.249	296.589	-
Consumabile	OUT	328.010	-	-
<b>Total</b>		<b>164.035.958</b>	<b>111.256.185</b>	<b>81.621.425</b>
<i>Din care:</i>				
<b>Termen lung</b>		-	-	-
<b>Termen scurt</b>		<b>164.035.958</b>	<b>111.256.185</b>	<b>81.621.425</b>



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR**

La data de 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel :

Descriere	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	16.872.410	6.433.355
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	9.122.200	5.702.683
<b>Total</b>	<b>25.994.610</b>	<b>12.136.038</b>
<i>Din care:</i>		
Termen lung	-	-
Termen scurt	25.994.610	12.136.038

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

La data de 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017, creanțele comerciale și de altă natură erau după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 (retratat)	31 decembrie 2016 (retratat)
Creanțe comerciale - clienți	18.820.865	9.424.315	257.389
Clienți - facturi de întocmit	126.346.658	52.748.745	110.618.105
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>145.167.523</b>	<b>62.173.060</b>	<b>110.875.494</b>
TVA de recuperat	11.869.026	14.715.461	2.673.961
TVA neexigibilă	1.712.053	767.948	-
Debitori diverși	10.276.853	398.579	-
Dividende interimare plătite	16.812.515	-	-
Alte creanțe	106.784	24.764	67.053
<b>Total alte creanțe</b>	<b>40.777.231</b>	<b>15.906.752</b>	<b>2.741.014</b>
<b>Total</b>	<b>185.944.754</b>	<b>78.079.812</b>	<b>113.616.508</b>
<i>Din care:</i>			
Termen lung	-	-	-
Termen scurt	185.944.754	78.079.812	113.616.508

Soldul în relație cu entitățile legate este prezentat la Nota 23.

La data de 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 pentru TVA de recuperat, Grupul a depus cereri de rambursare.

Societatea-mamă One United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA.

Clienți – facturi de întocmit conțin sumele estimate de conducerea Grupului referitor la cererea IFRS 15.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

Maturitatea creanțelor comerciale este analizată în tabelul de mai jos:

Descriere	31 decembrie	31 decembrie
	2018	2017
Creanțe neajunse la scadență	2.100.343	5.587.592
Creanțe ajunse la scadență, dar neajustate		
În termen de 90 de zile	11.547.992	3.085.131
Între 91 și 180 de zile	2.024	93.463
Între 181 și 365 de zile	3.409.751	11.213
Peste 365 de zile	1.760.755	646.916
<b>Total</b>	<b>18.820.865</b>	<b>9.424.315</b>

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

Disponibilitățile bănești sunt detaliate în tabelul de mai jos:

Descriere	31 decembrie	31 decembrie
	2018	2017
Depozite la bănci în EUR	9.779.225	3.961.307
Depozite la bănci în RON	2.602.202	25.643.491
Conturi la bănci în EUR	62.818.627	77.746.374
Conturi la bănci în USD	3.504	-
Conturi la bănci în RON	20.121.563	16.649.398
Casa - RON	153.822	52.838
<b>Total</b>	<b>95.478.943</b>	<b>124.053.408</b>

De asemenea, maturitatea depozitelor la bănci este detaliată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2018	Maturitate	31 decembrie 2017	Maturitate
Depozite la bănci în EUR	9.779.225	01.01.-30.01.19	3.961.307	01.01.-30.01.18
Depozite la bănci în RON	2.602.202	01.01.-30.01.19	25.643.491	01.01.-30.01.18
<b>Total</b>	<b>12.381.427</b>		<b>29.604.798</b>	

**NOTA 13. IMPOZITUL PE PROFIT**

Societatea - mamă One United Properties SA și filialele sale: One Herastrau Park Residence SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, X Arhitecture & Engineering SRL, One North Gate SA și One Herastrau Towers SRL – sunt plătitori de impozit pe profit de la 31 decembrie 2018, celelalte filiale sunt microîntreprinderi care plătesc impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal și normele de aplicare. Începând cu iulie 2018, filialele One Charles de Gaulle Residence SRL și One Herastrau Plaza SRL au devenit plătitoare de impozit pe profit la cerere. Cotele de impozitare pentru 2017-2018 sunt de 16% pentru profitul impozabil și între 1% și 3% din veniturile totale pentru microîntreprinderi.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2018 și 2017 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, preconizată a fi aplicabilă la momentul reluării diferențelor temporare.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat sunt detaliate în tabelul de mai jos:

Descriere	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 (retratat)	31 decembrie 2016 (retratat)
Datorii privind impozitul de profit curent	(5.388.780)	(4.727.580)	(72.698)
Datorii privind impozitul de profit amânat	(37.507.469)	(24.371.825)	(6.103.056)
<b>Total creanțe/(datorii)</b>	<b>(42.896.249)</b>	<b>(29.099.405)</b>	<b>(6.175.754)</b>

Cheltuiala cu impozitul de profit pentru anii încheiați la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 sunt detaliate în tabelul de mai jos:

Descriere	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 (retratat)
Cheltuială cu impozitul pe profit curent	9.706.266	6.195.789
Cheltuială cu impozitul pe profit amânat	13.135.644	18.790.123
<b>Total</b>	<b>22.841.910</b>	<b>24.985.912</b>

La data de 31 decembrie 2017 și 31 decembrie 2018 creanțele și datoriile privind impozitul net amânat aferent diferențelor impozabile sunt după cum urmează:

	Situția consolidată a poziției financiare		Profitul sau pierderea consolidată		Alte elemente ale rezultatului global	
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 (retratat)	2018	2017 (retratat)	2018	2017 (retratat)
Diferențe impozabile aferente cheltuielilor cu dobânda capitalizată	-	-	-	-	-	-
Costuri comerciale aferente activelor financiare disponibile pentru vânzare	-	-	-	(57.960)	-	-
Pierdere de profit estimată care urmează a fi recuperată	-	-	-	-	-	-
Contracte de construcții	(9.629.251)	(6.956.479)	3.051.126	2.972.160	-	-
Majorarea valoare justă pentru investiții imobiliare	(27.878.218)	(17.415.346)	10.084.517	15.875.923	-	-
Elemente ale rezultatului global – câștiguri din măsurarea activelor deținute pentru vânzare	-	-	-	-	-	(521.354)
Cheltuieli / (venituri din) cu impozitul amânat	-	-	13.135.644	18.790.123	-	(521.354)
<b>Total creanțe (datorii) privind impozitul amânat</b>	<b>(37.507.469)</b>	<b>(24.371.825)</b>	-	-	-	-



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

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

Reconcilierea dintre cheltuiala cu impozitul pe profit și produsul rezultatului contabil și rata de impozit pe profit aplicabilă este:

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 (retratată)
<b>Rezultat brut</b>	<b>128.961.447</b>	<b>158.041.592</b>
<b>Cotă 16%</b>	<b>20.633.832</b>	<b>25.286.655</b>
Efect de cheltuieli nedeductibile	2.916.840	13.014
Efect de pierderi fiscale	(5.202)	-
Alte efecte legale – rezerva legală	(83.437)	(139.884)
Alte efecte legale	254.700	506.127
Diminuare impozit pe profit ca urmare a cheltuielilor cu sponsorizările	(874.823)	(680.000)
<b>Total cheltuiela cu impozitul pe profit</b>	<b>22.841.910</b>	<b>24.985.912</b>

**NOTA 14. CAPITALURI PROPRII**

Managementul monitorizează capitalul care include toate elementele capitalurilor proprii (respectiv, capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a-și proteja capitalul și capacitatea de a continua activitatea, pentru a oferi în continuare beneficii acționarilor și părților interesate.

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

**(i) Capitalul social**

La data de 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 capitalul social al Grupului este de 9.073.720 RON, împărțit în 907.372 de acțiuni la valoarea nominală de 10 RON fiecare, și 8.707.920 RON, împărțit în 870.792 acțiuni la valoarea nominală de 10 RON fiecare.

**Structura capitalului social**

Numele acționarului	31 decembrie 2018			31 decembrie 2017		
	Numărul de acțiuni	Valoarea nominală [Ron]	% deținut	Numărul de acțiuni	Valoarea nominală [Ron]	% deținut
Andrei Liviu Diaconescu	400.000	4.000.000	44,083%	400.000	4.000.000	45,94%
Victor Căpitanu	400.000	4.000.000	44,083%	400.000	4.000.000	45,94%
Alții	107.372	1.073.720	11,834%	70.792	707.920	8,13%
<b>Total</b>	<b>907.372</b>	<b>9.073.720</b>	<b>100,00%</b>	<b>870.792</b>	<b>8.707.920</b>	<b>100,00%</b>

Pe parcursul anului 2018 valoarea capitalului social a fost majorată de la 8.707.920 RON la 9.073.720 RON ca urmare a deciziei Adunării Generale a Acționarilor Societății nr. 47 din 17.09.2018, precum și a autorizării Consiliului de Administrație privind implementarea majorării capitalului social cu suma de 365.800 lei prin emiterea unui număr de 36.580 de acțiuni subscrise.

**ONE-UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)****(ii) Rezerva legală**

Rezerva legală de 1.876.220 RON la 31 decembrie 2018 (2017: 1.354.736 RON) este stabilită în conformitate cu Legea Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat către rezerve legale până când se atinge 20% din capitalul social al Societății. Dacă această rezervă este folosită integral sau parțial pentru a acoperi pierderi sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

Managementul Grupului nu intenționează să folosească rezerva legală astfel încât să devină impozabilă (cu excepția prevederilor Codului Fiscal, unde rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale în restructurare, reorganizate sau privatizate poate fi folosită pentru a acoperi pierderile valorii pachetului de acțiuni obținut ca urmare a procedurii de conversie a datoriei, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acesteia sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

Profitul contabil rămas după repartizarea profitului la rezervele legale se preia la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale în contul rezultatului reportat.

**(iii) Rezerve de valoare justă**

Rezervele de valoare justă în valoare de 3.258.462 RON la 31 decembrie 2016 se referă la evaluarea acțiunilor deținute de societatea-mamă în societatea Hotelieră Intercontinental Romania SA. Aceste acțiuni au fost recunoscute de către Grup ca active financiare disponibile pentru vânzare și sunt înregistrate la valoarea justă de după recunoașterea inițială folosind metoda evaluării ierarhiei de valoare justă folosind valoarea justă publicată pe pagina de internet a BSE. În 2017, aceste acțiuni au fost vândute (a se vedea Nota 8).

**NOTA 15. ÎMPRUMUTURILE**

Împrumuturile datorate la data de 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 sunt detaliate mai jos:

Company	Description	Currency	Maturity as at December 31, 2018	December 31, 2018	December 31, 2017
OUP SA	Împrumuturi din obligațiuni	Eur	27.11.2021	93,278,000	93,194,000
OUP SA	Dobânzi aferente împrumuturilor din obligațiuni	Eur	15.06.2019	319,315	638,062
OCDG SRL	Credite bancare pe termen scurt – Garanti Bank SA	Eur	Rambursat	-	23,044,844
X-Arh SRL	Credite bancare pe termen lung – TBI Bank SA	Eur	Rambursat	-	42,263
X-Arh SRL	Credite bancare pe termen lung – TBI Bank SA	Eur	Rambursat	-	350,815
OHPR SRL	Credite bancare pe termen scurt – Garanti Bank SA		Rambursat	-	13,979,100
OLTV SRL	Credite bancare pe termen scurt – Garanti Bank SA	Eur	31.12.2019	1,731,817	-
OLTV SRL	Credite bancare pe termen lung – Garanti Bank SA	Eur	21.12.2028	13,942,605	-
OLTV SRL	Dobânzi aferente creditelor bancare	Eur	21.01.2019	11,915	-
One North Gate SA	Credite bancare pe termen scurt – CEC Bank SA	Eur	31.12.2019	6,834,964	-
One North Gate SA	Credite bancare pe termen lung – CEC Bank SA	Eur	22.01.2023	38,609,378	-
	<b>Credite bancare și împrumuturi din obligațiuni</b>			<b>154,727,994</b>	<b>131,249,084</b>
OMEF SRL	Împrumut – principal Copacescu Catalin Radu	Eur	Rambursat	-	6,989,550
OM SRL	Împrumut - principal VAV	Ron	Scadent într-un an	2,476,544	2,476,544
OM SRL	Împrumut - principal Dinoiu Ana Maria	Ron	Scadent într-un an	1,151,271	1,151,271
OM SRL	Împrumut - principal – Florescu Nicolae-Gheorghe	Ron	Scadent într-un an	1,944,810	1,944,810
OVP SRL	Împrumut - principal Dumitrescu Gabriel Ionut	Eur	Rambursat	-	747,882
X-Arh SRL	Împrumut - principal Calin Marius Mihail	Eur	Scadent într-un an	37,311	37,301
One North Gate SA	Împrumut - principal Kasis Holding Ltd	Eur	Scadent într-un an	2,331,950	2,329,850
One North Gate SA	Împrumut – dobândă Kasis Holding Ltd	Eur	Scadent într-un an	14,803	121



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 15. ÎMPRUMUTURILE (continuare)**

One North Gate SA	Împrumut - principal Element Investments SRL	Ron	Scadent într-un an	699,585	-
One North Gate SA	Împrumut - principal Deinde	Eur	Rambursat	-	1,397,910
One North Gate SA	Împrumut - principal Pintilie Dan-Alexandru	Eur	Scadent într-un an	2,331,950	1,164,925
One North Gate SA	Împrumut - principal Peovici Petre	Eur	Scadent într-un an	1,165,975	1,164,925
One North Gate SA	Împrumut - principal Ilie Gabriela	Eur	Scadent într-un an	1,165,975	1,164,925
One North Gate SA	Împrumut - principal Liviu Stanescu	Eur	Scadent într-un an	1,165,975	-
One North Gate SA	Împrumut - principal Manda Dragos	Eur	Scadent într-un an	1,165,975	-
One North Gate SA	Împrumut - principal Dinoiu Adrian	Eur	Scadent într-un an	1,142,656	-
One North Gate SA	Împrumut - principal Florescu Nicolae	Eur	Scadent într-un an	1,142,656	-
One Cotroceni Park SRL	Împrumut - principal Element Invest Partners SRL	Ron	Scadent într-un an	9,327,890	-
One United Properties SA	Împrumut - principal Element Invest Partners SRL	Ron	Scadent într-un an	5,563	-
Neo Floreasca Lake SRL	Împrumut - principal Visinescu Razvan	Eur	Scadent într-un an	932,780	931,940
Neo Floreasca Lake SRL	Împrumut - principal Catana Niculina	Ron	Scadent într-un an	229,880	229,880
Neo Timpuri Noi SRL	Împrumut - principal DEINDE CONSULTING DWC-LLC	Ron	Scadent într-un an	12,200	-
Skia Real Estate SRL	Împrumut - principal Buruiana Miruna	Ron	Rambursat	-	470
One Herastrau Plaza SRL	Împrumut - principal Radu Lucianu	Ron	Scadent într-un an	4,314	-
	<b>Total creditorii diverși</b>			<b>28,450,063</b>	<b>21,732,305</b>
One	Împrumut - principal Andrei Diaconescu	Ron	Scadent într-un an	21,772	6,259
Neo	Împrumut - principal Avramoiu	Ron	Scadent într-un an	48,636	36,500
	<b>Total împrumuturi de la parti legate</b>			<b>70,408</b>	<b>42,759</b>
	<b>Total împrumuturi la cost amortizat</b>			<b>183,248,465</b>	<b>153,024,147</b>
	<i>Din care:</i>				
	<b>Termen lung</b>			<b>145,829,983</b>	<b>93,544,815</b>
	<b>Termen scurt</b>			<b>37,418,482</b>	<b>59,479,332</b>

Soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate la Nota 23.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situaii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 15. ÎMPRUMUTURILE (continuare)**

Rata anuală a dobânzii aferente împrumutului din obligațiuni este de 7,35% pe an și poate fi redusă la 6,3% pe an și 5,25% pe an, în funcție de performanța financiară a emitentului. Începând cu anul 2019, rata anuală a dobânzii este de 5,25%.

Societatea furnizează situațiile financiare anuale întocmite în conformitate cu IFRS, deținătorilor de obligațiuni. Situațiile financiare anuale și semestriale sunt auditate/revizuite.

Contractul de emisiune de obligațiuni impune respectarea anumitor indicatori financiari începând cu 30 iunie 2018.

**NOTA 16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII**

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Furnizori	11.593.656	2.239.507
Furnizori facturi nesosite (*)	20.156.525	6.384.327
Furnizori de imobilizări	-	150.449
Garanții de bună execuție reținute de la furnizori	5.850.787	3.779.452
Refacturări către acționari	4.838.895	-
Alte taxe și impozite	414.749	-
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>42.854.612</b>	<b>12.553.735</b>
<i>Din care:</i>		
<b>Termen lung</b>	-	-
<b>Termen scurt</b>	<b>42.854.612</b>	<b>12.553.735</b>

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani. Ca urmare, activele și datoriile curente includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să se realizeze pe parcursul ciclului normal de exploatare al grupului.

(\*) Reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori sau contractori recepționate pentru care facturile nu au fost încă primite la data raportării.

**NOTA 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI**

Avansurile încasate de la persoane fizice și juridice la data de 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 sunt după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017 (retrat)	31 decembrie 2016 (retrat)
Avansuri încasate de la clienți persoane fizice	43.065.810	60.318.153	32.239.335
Avansuri încasate de la clienți persoane juridice	281.791.017	108.499.881	210.950.523
<b>Total</b>	<b>324.856.827</b>	<b>168.818.034</b>	<b>243.189.858</b>
<i>Din care:</i>			
<b>Termen lung</b>	-	-	-
<b>Termen scurt</b>	<b>324.856.827</b>	<b>168.818.034</b>	<b>243.189.858</b>

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI (continuare)**

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare dintre promitentul vânzător și promitentul cumpărător, promitentul vânzător se obligă să nu vândă, să nu greveze cu orice fel de sarcini, să nu promită și să nu ofere spre vânzare unei terțe persoane apartamentele (cu / fără locuri de parcare).

La data de 31 decembrie 2017 avansurile au inclus suma de 23.200.000 RON reprezentând prețul terenului situat în Str. Zăgazului nr. 21-25, achiziționat prin contract de schimb încheiat între One Herastrau Plaza SRL și Art Group INT SRL la data de 29 ianuarie 2016, sumă care a fost înregistrată ca avans pentru obligația de a vinde 25% din suprafața totală construită a întregului complex rezidențial care va fi dezvoltat de către Grup pe acest teren.

Avansurile încasate de la clienți sunt prezentate mai jos:

**I. Pe termen scurt**

Dezvoltator	Denumirea proiectului	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	38.366.752	33.683.817
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	3.280.558	47.185.933
One Charles de Gaulle Residence SRL	One Charles de Gaulle	52.704	10.793.936
One Peninsula SRL	One Herastrau Park	81.741.364	2.775.095
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	65.096.986	43.399.352
One North Gate SA	North Gate	2.343.996	162.030
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	26.044.173	23.410.079
One Cotroceni Park SRL	Cotroceni	74.224.061	-
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca	10.563.068	6.607.494
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	12.599.677	800.298
Neo Timpuri Noi SRL	Timpuri Noi	10.489.991	-
X-Architecture	Altele	53.497	-
<b>Total</b>		<b>324.856.827</b>	<b>168.818.034</b>

**NOTA 18. VENITUL NET DIN VÂNZAREA STOCURILOR ȘI SERVICIILOR**

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

Veniturile din vânzările de proprietăți sunt detaliate mai jos:

Descriere	2018	2017 (retrat)
Vânzarea proprietăților – One Peninsula și One Charles de Gaulle Residence	72.211.669	66.956.372
Venituri contractuale – One Charles de Gaulle Residence	-	33.887.909
Venituri contractuale – One Herastrau Towers	558.136	5.748.576
Venituri contractuale – One Peninsula – Proiectul Tarmului	32.785.252	-
Venituri contractuale – One Herastrau Plaza	72.035.893	40.667.721
Venituri contractuale – One Verdi Park	364.968	126.937
Venituri contractuale – One Mircea Eliade Properties	31.185.912	1.179.602
Venituri contractuale – Neo Floreasca Lake	1.345.753	-
Venituri contractuale – Neo Timpuri Noi	2.076.990	-
Venituri contractuale – Neo Mamaia	7.104.921	-
<b>Total venituri</b>	<b>219.669.494</b>	<b>148.567.117</b>

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 18. VENITUL NET DIN VÂNZAREA STOCURILOR ȘI SERVICIILOR (continuare)**

Costul cu vânzările de proprietăți este detaliat după cum urmează:

Descriere	2018	2017 (retratat)
Costul cu vânzarea proprietăților – One Peninsula și One Charles de Gaulle Residence	38.682.826	32.266.416
Cost contractual – One Charles de Gaulle Residence	-	18.146.034
Cost contractual – One Herastrau Towers	321.159	5.432.835
Cost contractual – One Peninsula – Proiectul Tarmului	31.357.644	-
Cost contractual – One Herastrau Plaza	50.752.202	32.316.357
Cost contractual – One Verdi Park	413.569	142.789
Cost contractual – One Mircea Eliade Properties	22.049.496	1.611.394
Cost contractual – Neo Floreasca Lake	1.316.709	-
Cost contractual – Neo Timpuri Noi	2.003.256	-
Cost contractual – Neo Mamaia	5.706.748	-
<b>Total costuri cu vânzările</b>	<b>152.603.609</b>	<b>89.915.826</b>

**NOTA 19. CHELTUIELI CU INTERMEDIEREA VÂNZĂRILOR ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Descriere	2018	2017 (retratat)
Comisioane din intermedierea vânzărilor	2.626.147	1.638.432
<b>Total</b>	<b>2.626.147</b>	<b>1.638.432</b>

Comisioanele din intermedierea vânzărilor sunt înregistrate și plătite în principal pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente.

**NOTA 20. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Cheltuielile generale de administrație în 2018 și 2017 sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	2018	2017 (retratat)
Comisioane bancare și asimilate	47.575	56.543
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	653.225	549.515
Contractanți	145.105	114.792
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	810.602	191.561
Amortizarea mijloacelor fixe	544.284	413.874
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul vânzărilor	1.332.794	-
Energie electrică și apă	155.933	24.559
Protocol, reclamă și publicitate	731.456	624.117
Reparații	-	28.428
Taxe și impozite	319.494	74.130
Servicii de contabilitate, audit și consultanță	1.097.564	447.750
Consultanță în intermedierea achiziției de investiții imobiliare	564.815	1.386.000
Alte cheltuieli cu servicii executate de terți	872.417	770.846
Salarii și contribuții asimilate	791.161	606.165
Cheltuieli poștale și telecomunicații	75.446	27.430
Transport și deplasări	168.346	197.027
Chirii diverse	424.807	167.697
Asigurări	75.146	20.824
<b>Total</b>	<b>8.810.170</b>	<b>5.701.258</b>

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

**NOTA 21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Alte cheltuieli de exploatare în 2018 și 2017 sunt detaliate mai jos:

Descriere	2018	2017 (retrat)
Donații acordate	874.823	680.133
Clienți incerți scoși din evidență	17.155	-
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru deprecieri	2.301.053	-
Penalități contractuale	134.730	29.847
Alte cheltuieli de exploatare	159.174	16.856
<b>Total</b>	<b>3.486.935</b>	<b>726.837</b>

**NOTA 22. REZULTATUL FINANCIAR NET**

Venitul și cheltuielile financiare în 2018 și 2019 sunt detaliate mai jos:

Descriere	2018	2017 (retrat)
Venituri din dobânzi	135.435	41.596
Venituri din diferențe de curs valutar	4.257.557	2.826.007
Venituri din reduceri obținute	-	8.015
<b>Total venituri financiare</b>	<b>4.392.992</b>	<b>2.875.618</b>
Cheltuieli cu dobânzile	8.706.976	842.728
Cheltuieli cu diferențe de curs valutar	4.720.956	3.317.630
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>13.427.932</b>	<b>4.160.358</b>
<b>Total net rezultat financiar</b>	<b>(9.034.940)</b>	<b>(1.284.740)</b>

**NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE**

La 31 decembrie 2018 entitățile afiliate Grupului sunt:

Numele	Țara	Tipul afilierii
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și creditor
Victor Căpitanu	România	Aționar și creditor
Vinci Invest SRL	România	Furnizor
Liviu Investments SRL	România	Furnizor
Lemon Interior Design SRL	România	Furnizor
Smart Capital Investments SA	România	Entitate controlată de Diaconescu Andrei și Victor Căpitanu
Ploiesti Logistics SRL	România	Furnizor
Reinvent Energy SRL	România	Furnizor

În cursul desfășurării normale a activității, Grupul efectuează tranzacții cu personalul de conducere-cheie (managementul executiv și directorii). Volumul tranzacțiilor este prezentat în tabelul de mai jos.

Tranzacțiile și soldurile cu afiliații sunt:

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

## NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIAATE (continuare)

## Cheltuială cu dobânzile / Împrumut

	Cheltuială cu dobânzile 2018	Soldul la 31 decembrie 2018 principal și dobânzi
Andrei Diaconescu	-	21.772
<b>Total</b>	-	<b>21.772</b>

## Cheltuială cu dobânzile / Împrumut

	Cheltuială cu dobânzile 2017	Soldul la 31 decembrie 2017 principal și dobânzi
Andrei Diaconescu	-	6.262
<b>Total</b>	-	<b>6.262</b>

Pentru mai multe detalii privind împrumuturile acordate părților afiliate și primite, vă rugăm să vedeți Nota 15 Împrumuturi.

## Creanțe/Avansuri acordate furnizorilor

	Soldul la 31 decembrie 2018	Soldul la 31 decembrie 2017 (retrat)
Lemon Interior Design	582.899	112.638
Liviu Investments SRL	2.292.614	1.696.769
Vinci Invest SRL	2.292.614	1.696.769
Ploiesti Logistics SRL	-	280.200
Victor Căpitanu	-	43.491
Rcinvent Energy SRL	4.007.017	-
<b>Total</b>	<b>9.176.017</b>	<b>3.829.867</b>

## Achiziții / Datorii

	Achiziții 2018	Soldul la 31 decembrie 2018
Ploiesti Logistics SRL	479.102	4.752
Vinci Invest SRL	430.021	1.143
Liviu Investments SRL	318.089	1.190
Lemon Interior Design	747.435	87.747
Rcinvent Energy SRL	434.837	70.373
<b>Total</b>	<b>3.911.048</b>	<b>165.205</b>

## Achiziții / Datorii

	Achiziții 2017 (retrat)	Soldul la 31 decembrie 2017 (retrat)
Ploiesti Logistics SRL	369.487	7.001
Vinci Invest SRL	118.973	62.473
Liviu Investments SRL	118.973	62.424
Lemon Interior Design	10.549	-
<b>Total</b>	<b>617.982</b>	<b>131.898</b>

## Venituri / Creanțe

	Venituri 2018	Soldul la 31 decembrie 2018
Vinci Invest SRL	11.673.750	2.801.700
Ploiesti Logistics SRL	10.419	823.271
<b>Total</b>	<b>11.684.169</b>	<b>3.624.971</b>





## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018  
(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

### NOTA 24. EVENIMENTE ULTERIOARE

În ianuarie 2019, a avut loc recepția finală pentru proiectul One Herastrau Plaza SRL.

În martie 2019, Grupul și-a modificat participația la One North Gate SRL la 74,7%.

În mai 2019, capitalul social s-a majorat cu 137.891.182,85 RON ca urmare a încorporării primelor de emisiune (137.560.352,85 RON) și emisiunea de acțiuni (330.830 RON).

În iulie 2019, filiala One District Properties SRL a devenit proprietara a 81.529 mp de teren situat în București, sectorul 2.

Două noi filiale au fost înființate în cursul anului 2019: One Herastrau Real Estate SRL și One Herastrau IV SRL.

În septembrie 2019, acționarii Societății au decis să acorde dividende interimare în valoare de 19.258.488 RON.

Pe 28 august 2019, filiala One Charles de Gaulle Residence SRL a contractat o facilitate de credit pentru a refinanța investiția făcută pentru 4 apartamente. Valoarea împrumutului bancar este de 2.000.000 EUR din care filiala a retras suma de 882.419 EUR până la data emiterii acestor situații financiare.

Facilitatea de credit este garantată prin ipotecarea celor 4 apartamente și creanțelor aferente, precum și prin garanții reale pe conturile bancare.

### NOTA 25. ANGAJAMENTE

Prin contractele încheiate cu clienții, Grupul se angajează să livreze la timp apartamente de înaltă calitate care fac obiectul 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 niciunui litigiu; nu fac obiectul nici unui tip de executare silită; nu au fost aduse drept aport la constituirea nici unei societăți comerciale; nu sunt înstrăinate sau ipotecate; sunt libere de orice sarcini.

### NOTA 26. CONTINGENȚE

Există câteva acțiuni în instanță în care entitățile Grupului sunt implicate în desfășurarea normală a activității care, dacă ar avea un rezultat nefavorabil, ar putea avea un efect asupra operațiunilor Grupului. Cu toate acestea, Grupul nu anticipează un impact semnificativ bazat pe situația acestor dosare la data emiterii situațiilor financiare.

### NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE

Grupul deține instrumente financiare care nu sunt evaluate la valoarea justă în situația poziției financiare. Pentru instrumentele financiare precum numerar și echivalente de numerar, creanțe comerciale și alte creanțe, managementul Grupului a estimat că valoarea contabilă a instrumentelor reprezintă aproximarea valorii juste a acestora. Valoarea justă a acestor tipuri de instrumente a fost clasificată la nivelul 3 în ierarhia valorilor juste.

Activele financiare disponibile pentru vânzare au fost evaluate la valoarea justă folosind metoda valorii juste de nivel 1.



**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situații financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

*(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)*

**NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)**

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoarea justă sunt împrumuturile la valoare justă cu o maturitate contractuală de mai puțin de un an, datoriile către salariați, datoriile comerciale și alte datorii și se califică pentru nivelul 3 în ierarhia valorii juste.

Tabelele de mai jos ilustrează clasificarea și ierarhia valorii juste a instrumentelor financiare la data de 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017.

**ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE**

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

*(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)***NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (CONTINUARE)**

31 decembrie 2018	Clasificarea instrumentelor financiare			Ierarhia valorii juste			Total
	Investiții imobiliare, creanțe comerciale, alte creanțe, numerar și echivalente de numerar	Disponibil pentru vânzare	Alte datorii financiare	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	
<b>Active financiare care nu sunt evaluate la valoarea justă</b>							
Creanțe comerciale	18.820.865	-	-	-	-	18.820.865	18.820.865
Alte creanțe	13.581.079	-	-	-	-	13.581.079	13.581.079
Numerar și echivalente de numerar	95.478.943	-	-	-	-	95.478.943	95.478.943
<b>Datorii financiare evaluate la valoarea justă</b>							
<b>Datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justă</b>							
Împrumuturi pe termen scurt	-	37.418.482	-	-	-	37.418.482	37.418.482
Împrumuturi pe termen lung	-	145.829.983	-	-	-	145.829.983	145.829.983
Datorii comerciale și alte datorii	-	42.854.612	-	-	-	42.854.612	42.854.612

## ONE UNITED PROPERTIES SA ȘI FILIALELE

Situatii financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018

(Sumele sunt exprimate în RON, cu excepția cazului în care se menționează altfel)

## NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (CONTINUARE)

31 decembrie 2017 (retratat)	Clasificarea instrumentelor financiare			Ierarhia valorii juste			Total
	Investiții imobiliare, creanțe comerciale, alte creanțe, numerar și echivalente de numerar	Disponibil pentru vânzare	Alte datorii financiare	Nivelul 1	Nivelul 2	Nivelul 3	
<b>Active financiare care nu sunt evaluate la valoarea justă</b>							
Creanțe comerciale	9.424.315	-	-	-	-	9.424.315	9.424.315
Alte creanțe	15.483.409	-	-	-	-	15.483.409	15.483.409
Numerar și echivalente de numerar	124.053.408	-	-	-	-	124.053.408	124.053.408
<b>Datorii financiare evaluate la valoarea justă</b>							
<b>Datorii financiare care nu sunt evaluate la valoarea justă</b>							
Împrumuturi pe termen scurt	-	-	59.479.332	-	-	59.479.332	59.479.332
Împrumuturi pe termen lung	-	-	93.544.815	-	-	93.544.815	93.544.815
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	12.553.735	-	-	12.553.735	12.553.735

Situațiile financiare consolidate de la paginile 3 la 59 au fost aprobate de conducerea Societății, autorizate pentru a fi emise la 18 octombrie 2019 și semnate în numele Societății de către:

Victor Căpitanu

Administrator

/Semnătură indescifrabilă/

Nota traducătorului: Documentul sursă include încheierea de legalizare de copie în limba română.

\*\*\*SFÂRSITUL TRADUCERII\*\*\*





ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ-  
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ALBU  
Licență de funcționare nr. 155/3115/02.05.2019  
București, Calea Floreasca nr.85, sector 1

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. <sup>490</sup>.....  
ZIUA <sup>18</sup>..... LUNA MAI ANUL 2021

VORONCA IRIS-VICTORIA  
..... Notar Public....., notar public, legalizează această copie conformă cu  
înscrisul prezentat nouă, aflat în <sup>59</sup>....., care este <sup>scrisoră de încredințare</sup>..... și  
are ..... pagini, colaționat de interpret/traducător **Bușe Roxana Gabriela**.  
Înscrisul <sup>este sub semnătură privată</sup>.....  
S-a perceput onorariu de <sup>31,05</sup>..... lei, cu chitanță/bon fiscal/ordin de plată nr. <sup>FF 252/2021</sup>.....

Colaționat,

Interpret/traducător



Notar public,



