

2022

R A P O R T A N U A L



one

UNITED PROPERTIES



One Tower

Calea Floreasca nr. 165, Etaj 12, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

Sediu social: Strada Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare consolidate și individuale prezentate în paginile de mai jos sunt întocmite în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare consolidate și individuale la 31 decembrie 2022 sunt **auditate**.

Cifrele financiare prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane de lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg. Acest lucru poate conduce la mici diferențe de regularizare.

CUPRINS

Raport anual 2022 | One United Properties S.A.

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR	4
MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI	5
DESPRE COMPANIE	6
DOMENIUL DE ACTIVITATE	8
STRUCTURA GRUPULUI	14
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL	16
ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI	18
STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ	20
EVENIMENTE CHEIE ÎN 2022	26
ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2022	31
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	34
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	39
POLITICA DE DIVIDENDE	40
ASPECTE ESG	41
PERSPECTIVE 2023	45
FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI	46
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	53
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	54
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	55
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	56
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	57
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	58
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB	59
DECLARAȚIA CONDUCERII	66

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR

Dragi acționari,

În timp ce reflectăm asupra anului trecut, suntem mândri să raportăm că anul 2022 a fost unul de creștere pentru One United Properties. Am înregistrat o majorare de 4% a cifrei de afaceri consolidate, ajungând la 1,2 miliarde lei, datorită continuării activității în segmentul rezidențial și a creșterii veniturilor din divizia de închirieri. Suntem deosebit de încântați de creșterea de 9% la nivelul veniturilor din segmentul rezidențial, față de anul 2021, acestea ajungând la 769,5 milioane lei și o marjă netă de 41% (+6pp față de 2021). În plus, veniturile din închirieri au înregistrat o creștere semnificativă, ajungând la 62,4 milioane lei, de peste 9 ori mai mult față de anul precedent.

În ciuda provocărilor cu care ne-am confruntat, cum ar fi întârzierile în obținerea autorizațiilor de construire, am continuat să punem în aplicare strategia noastră de extindere a portofoliului de terenuri de înaltă calitate, care să răspundă nevoilor în continuă schimbare ale clienților noștri. Suntem încântați să vă împărtășim că recente noastre achiziții de terenuri pentru One Cotroceni Towers, One City Club, One Herăstrău City, precum și One Downtown, One Plaza Athénée și Eliade Tower, fac parte din angajamentul nostru permanent de a continua regenerarea urbană a Bucureștiului.

Poziția noastră financiară puternică este o dovadă a abordării noastre prudente în ceea ce privește managementul financiar. Am încheiat anul cu o poziție de numerar de 567 de milioane lei, în ciuda investițiilor continue și a distribuiri de dividende pe parcursul anului 2022, care au fost în cuantum total de 78,6 milioane lei. Vom continua să aplicăm această abordare prudentă și în anul 2023, în timp ce ne angajăm să continuăm investițiile în capitala României, cu un buget de cheltuieli de capital estimat la 1,2 miliarde lei, o creștere de 15% față de 2022.

Suntem optimiști în ceea ce privește perspectivele sectorului imobiliar, în special în București, care a continuat să evolueze pozitiv în 2022. Numărul de unități vândute în regiunea București a crescut cu 8,75% față de 2021, în timp ce vânzările la nivel național au scăzut cu 4,1%. Aceste cifre confirmă strategia One United Properties de a se concentra pe capitală, care contribuie cu o treime la PIB-ul României și găzduiește aproximativ 3 milioane de locuitori.

Privind către viitor, rămânem angajați să aducem un plus de valoare acționarilor și clienților noștri prin concentrarea pe calitate, inovație și sustenabilitate. În 2023, scopul nostru este de a menține creșterea anuală a vânzărilor de apartamente, în timp ce vom crește și veniturile generate de segmentul comercial. Cu livrarea recentă a celei de-a doua faze a One Cotroceni Park, divizia de birouri și-a mărit Suprafața Închirială Brută (GLA) cu 34.500 mp. Deși nu vom atinge în 2023 întregul potențial al portofoliului nostru actual de birouri, veniturile generate de acest segment vor continua să crească de la trimestru la trimestru, în următorii ani, în linie cu strategia de la momentul listării.

Suntem încrezători că poziția noastră financiară solidă, împreună cu echipa noastră experimentată și cu un puternic portofoliu de proiecte, ne vor permite să continuăm să creștem și să creăm valoare pentru toți stakeholderii noștri.

Vă invităm să citiți Raportul nostru anual pentru anul 2022 pentru mai multe detalii legate de activitatea noastră din anul trecut. Ca o continuare a acestui raport, în luna iulie 2023 vom publica un raport suplimentar - Raportul de sustenabilitate pentru 2022, care va oferi o perspectivă asupra modului în care One United Properties a performat din punct de vedere ESG.

Vă mulțumim că ați împărtășit cu noi călătoria **ONE** în anul 2022 și așteptăm cu nerăbdare încă un an excepțional pe Bursa de Valori București!

Andrei Diaconescu

co-CEO

Victor Căpitanu

co-CEO



MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI

Stimați acționari, clienți și colegi,

Privind retrospectiv la un an 2022 tumultuos și, în multe privințe, plin de provocări, sunt mândru să închei un nou exercițiu financiar de mare succes pentru One United Properties și pentru brandul nostru **ONE**. În contextul tensiunilor geopolitice din Europa și nu numai, al creșterii rapide a presiunilor inflaționiste și al înăsprii continue a condițiilor de politică monetară în majoritatea economiilor importante, am reușit să obținem rezultate excelente la nivelul întregului portofoliu de activități al grupului nostru.

Într-un mediu exigent, am reușit și în 2022 să livrăm și să administrăm locuințe, birouri și spații de retail cu dăruire pentru cea mai înaltă calitate a produselor și serviciilor și cu o amprentă sustenabilă asupra mediului. Coroborat cu managementul nostru financiar diligent și cu o abordare sustenabilă a creșterii, suntem mândri să prezentăm acționarilor noștri în acest Raport Anual detaliile activităților noastre din ultimele 12 luni, alături de rezultatele financiare excelente.

Privind retrospectiv la cel de-al 15-lea an al istoriei companiei noastre, am continuat să ne concentrăm pe creșterea în sectoarele rezidențial premium și de dezvoltare a birourilor sustenabile, ne-am diversificat și mai mult fluxurile de venituri prin creșterea veniturilor din închirieri și am păstrat o poziție puternică de numerar, menținând în același timp un nivel scăzut al datoriilor și al efectului de levier. Ținând cont de acești piloni strategici și în ciuda mediului global dificil, am crescut cifra de afaceri consolidată cu 4% față de anul precedent, ajungând la 1,2 miliarde lei (235,4 milioane euro) și am raportat un profit net anual de 502,5 milioane lei (101,9 milioane euro).

După ce am investit o sumă considerabilă de peste 1 miliard lei (204,9 milioane euro) în creșterea companiei noastre și după ce am plătit un total de 78,6 milioane lei (15,6 milioane euro) sub formă de dividende acționarilor noștri, am reușit să încheiem anul financiar 2022 cu o poziție de numerar solidă de 567 milioane lei (114,6 milioane euro), ceea ce reprezintă o creștere de 12% de la începutul anului. Cu un profit pe acțiune de 0,14 lei (0,03 euro), am livrat acționarilor noștri un randament anual de 15%. Rata noastră de îndatorare de 28% rămâne foarte scăzută în raport cu companiile similare din Europa, iar datoria noastră netă de 263,2 milioane lei (53,2 milioane euro) reprezintă doar 6% din activele noastre totale, care se ridică la 4,2 miliarde lei (856,4 milioane euro) și care susțin și mai mult puterea financiară a grupului nostru.

Din punct de vedere al dezvoltării afacerilor, printre cele mai importante momente ale anului trecut se numără achizițiile One Downtown și One Plaza Athénée, care vor face parte din portofoliul nostru emblematic de regenerare urbană. La fel de important este faptul că, în urma cererii vaste pentru proprietățile noastre din 2022, care a depășit considerabil disponibilitatea unităților, am reușit să finalizăm etapele de autorizare necesare pentru a începe anul 2023 cu un portofoliu de aproape 1.200 de unități rezidențiale nou autorizate, disponibile pentru vânzare.

Privind în viitor, ne menținem angajamentul de a construi locuințe și birouri frumoase, sustenabile și de înaltă calitate și vom continua să ne punem în aplicare viziunea noastră de a transforma zonele urbane neglijate în comunități înfloritoare. În calitate de dezvoltator sustenabil, cu o experiență de un deceniu și jumătate, vom continua livrarea la cele mai înalte standarde de calitate atât a materialelor, cât și a arhitecturii în toate proiectele noastre.

Recunoașterea și aprecierea noastră se îndreaptă către clienții noștri, a căror cerere pentru brandul **ONE** devine tot mai mare în fiecare an, precum și către echipele **ONE**, care asigură satisfacția clienților în fiecare zi.

În mod deosebit, doresc să mulțumesc acționarilor noștri, în numele Consiliului de Administrație, pentru încrederea acordată în strategia noastră, în forța și capacitatea noastră continue de a o executa cu meticulozitate, precum și în dezvoltarea ei viitoare.

În numele Consiliului de administrație, vă mulțumim pentru încrederea și sprijinul acordat.

Claudio Cisullo

Președinte



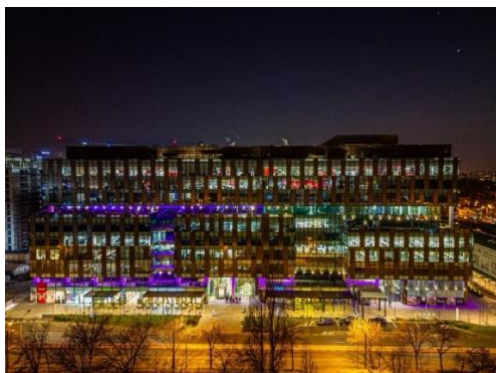
DESPRE COMPANIE

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia). Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri medii, medii-mari, mari și foarte mari. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și în final, de locațiile foarte dorite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

Dezvoltările emblematiche, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice, siguranță și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.



BIROURI

Dezvoltările de birouri ale ONE integrează un plan eficient din punct de vedere energetic, fiind clădiri sănătoase, sigure și sustenabile din punct de vedere al mediului, axate pe experiența angajaților și pe starea lor de bine.



RETAIL

Spațiile de retail aduc valoare vastelor comunități pe care One United Properties le dezvoltă, oferind toate facilitățile și serviciile necesare la doar câțiva pași.

Designul interior reprezintă esența afacerii ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul excepțional realizat împreună cu Lemon Interior Design, probabil cel mai bun studio de design interior din România.

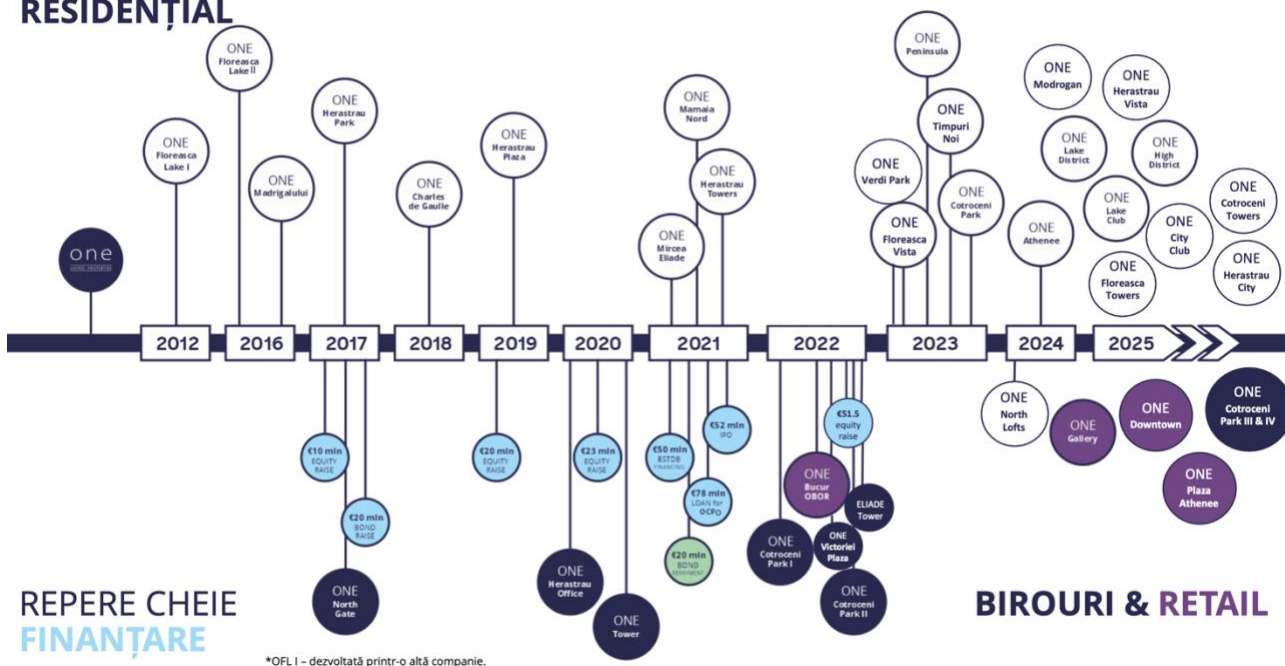
REPERE CHEIE

Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu și-au început activitatea de investiții imobiliare în anul 2000 și au dezvoltat primul lor proiect rezidențial în 2006. Înființată la data de 16 noiembrie 2007, Compania a demarat dezvoltările în domeniul imobiliar sub brandul „One” începând cu anul 2013. Între 2012 și 2018, compania s-a concentrat pe dezvoltări *high-end* și *ultra-high-end*, iar în 2017 a intrat pe piața de birouri prin achiziționarea One North Gate.

Între 2019 și 2021, ce reprezintă perioada de transformare, One United Properties a construit primele dezvoltări înalte la scară largă și a intrat și pe segmentul de clădiri de birouri, dezvoltând emblematicul One Floreasca City, care combină dezvoltarea rezidențială One Mircea Eliade și clădirea de birouri, One Tower. În această perioadă, compania a anunțat și primele dezvoltări pentru segmentul de venituri medii - One Timpuri Noi și One Cotroceni Park. Această perioadă a fost, de asemenea, dedicată creșterii accentului pus susținabilitate și lansării primelor dezvoltări de regenerare urbană.

Începând cu 2022, One United Properties se concentrează pe dezvoltări mari până la foarte mari, cum ar fi One Lake District sau One High District, pentru a menționa două dintre acestea. Grupul și-a consolidat poziția pe piața de birouri după livrarea fazelor 1 și 2 ale One Cotroceni Park Office și a intrat pe piața de retail, a dezvoltărilor construite pentru închiriere versus construite pentru vânzare, ca urmare a achiziției și consolidării Bucur Obor.

RESIDENȚIAL



REPERE CHEIE FINANȚARE

*OFL I - dezvoltată printr-o altă companie.

Începând cu 2023, datele de livrare sunt estimative.

DOMENIUL DE ACTIVITATE

STRATEGIE DE CREȘTERE PROFITABILĂ

Strategia One United Properties este de a investi în oportunități de dezvoltare premium cu perspective de profitabilitate susținută și de a consolida poziția brandului high-end ONE atât pe piața rezidențială, cât și pe cea de birouri.

Principalele direcții de acțiune pentru a realiza acest lucru sunt:

- Menținerea **poziției de lider** pe piața imobiliară rezidențială de înaltă calitate, mixtă și de birouri din România.
- **Valorificarea brandului și a reputației solide** pentru continuarea expansiunii pe piața adresată segmentului de clienți cu venituri medii, realizând în același timp marje solide și extinderea în toate zonele Bucureștiului și, potențial, în alte orașe mari din România sau din Europa.
- Continuarea construirii unui **portofoliu generator de venituri** prin dezvoltarea de proprietăți comerciale de tip AAA de înaltă calitate, precum și oportunist, prin achiziții, dacă profiturile sunt atractive.
- Menținerea modelului de afaceri de generare de numerar cu **risc scăzut**, optimizând în același timp structura capitalului și sporind randamentele pentru acționari.
- Menținerea angajamentului față de dezvoltări **verzi și sustenabile**.
- Compania are în vedere să fie unul dintre **cei mai activi și transparenți** emitenți listați la Bursa de Valori București, contribuind la aducerea de lichiditate pe piața locală de capital și susținând reclassificarea acesteia în statutul de Piața Emergentă.

PIAȚA REZIDENȚIALĂ ÎN 2022 ȘI PERSPECTIVELE ANULUI 2023

Potrivit analizei SVN asupra Pieței Rezidențiale București în T4 2022, publicată în ianuarie 2023, anul 2022 a adus noi recorduri pe piața rezidențială din regiunea Bucureștiului, în ciuda războiului început în Ucraina la începutul anului trecut, a ratei inflației record, a creșterii explozive a ratelor dobânzilor și a incertitudinilor privind evoluțiile macroeconomice într-un context general marcat de discursuri și previziuni negative. SVN estimează că anul 2022 s-a încheiat cu un nou record de vânzări în București și împrejurimi.

Numărul unităților vândute anul trecut în regiunea Bucureștiului a crescut cu 8,75% față de anul 2021, conform datelor oficiale publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, continuând astfel evoluția pozitivă înregistrată și în 2021, când creșterea a fost de 37% față de rezultatul din 2020. Este important să subliniem că la nivel național, numărul unităților rezidențiale vândute în 2022 a înregistrat o scădere de 4,1%, validând astfel strategia Grupului de a se concentra pe București și zonele înconjurătoare. Scăderea numărului de tranzacții încheiate la nivel național în 2022 nu a fost resimțită în regiunea București-Ilfov, în ciuda contextului macroeconomic general dificil și a incertitudinilor referitoare la evoluțiile pieței și ale economiei locale în general.

SVN a remarcat un aspect interesant legat de evoluția vânzărilor de locuințe din 2022, și anume faptul că unul din cele patru trimestre ale anului 2022, respectiv T3 2022, a înregistrat o scădere anuală a vânzărilor de locuințe, deoarece piața a înregistrat o tendință de sezon, într-un context generat de numărul mare de vacanțe. În același timp, T4 2022 a fost cel mai bun trimestru din istoria recentă a pieței locale în ceea ce privește vânzările de locuințe, înregistrate în București și în împrejurimi, această evoluție reflectându-se și în performanța One United Properties.

În ceea ce privește livrările rezidențiale din București, SVN estimează că numărul de unități livrate a fost ușor scăzut în 2022 față de 2021 (2022: 21.328 față de 2021: 22.010). Se așteaptă ca numărul de unități livrate să continue tendința descendentă, cu un număr estimat de 19.000 de unități pentru livrarea în 2023. Din aceste livrări estimate pentru 2023 în București, 54,3% dintre unități sunt pentru piața de masă (prețuri de până la 1.500 de euro pe mp), 41,3% pentru piața de mijloc (prețuri între 1.500 și 2.300 de euro pe mp) și 4,4% pentru piața premium (prețuri peste 2.300 de euro pe mp).

SVN estimează că în 2022, piața din București a înregistrat o creștere de 10,5% a prețurilor pe segmentul de unități rezidențiale noi. În paralel, salariul mediu net lunar național a crescut cu 13,4% în decembrie 2022. În 2022, au fost acordate împrumuturi ipotecare în valoare totală de aproape 5 miliarde de euro, în creștere cu aproximativ 15% față de rezultatele din 2021 (cifrele includ și împrumuturile refinanțate, 2022 fiind un an prolific din acest punct de vedere). Peste 50% dintre tranzacțiile imobiliare încheiate anul trecut în regiunea București-Ilfov au fost realizate exclusiv în numerar, fără a recurge la finanțarea prin bancă, conform datelor oficiale compilate de SVN Romania.

DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE

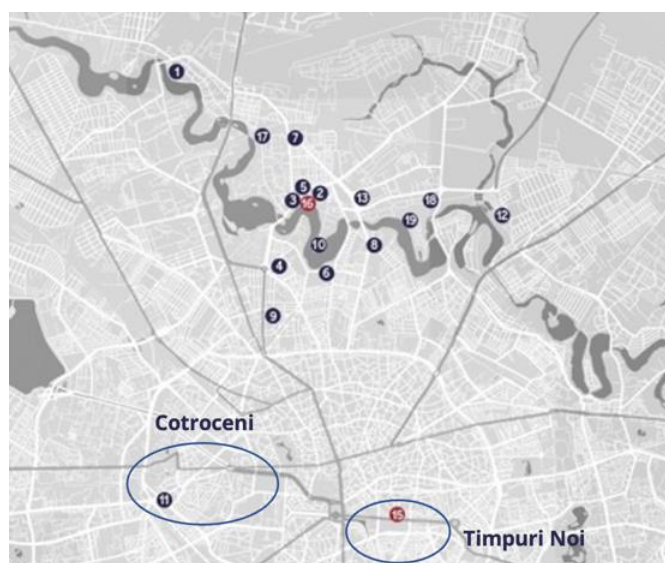
La 31 decembrie 2022, One United Properties avea în fază de construcție dezvoltări cu un total de 5.692 de unități rezidențiale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (VBD) de 1.479 miliarde. În paralel, la 31 decembrie 2022, One United Properties avea în faza de planificare dezvoltări cu un total de 3.056 de unități rezidențiale, cu VBD total estimat la 859 milioane de euro.

Clienții avuți în vedere de One United Properties pentru segmentul rezidențial sunt:

- clienți care caută dezvoltări situate în cele mai exclusiviste zone ale Bucureștiului (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Lacul Tei), construite de dezvoltatori cu o reputație excelentă și cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, ce oferă o arhitectură și un design unic, precum și o calitate superioară a produsului. Acești clienți au venituri lunare cuprinse între 5.000-10.000 de euro per familie sau mai mult.
- clienți în căutare de dezvoltări premium, situate în zonele centrale și semicentrale ale Bucureștiului, construite de dezvoltatori cu o reputație excelentă, ideal un brand cunoscut, cu o experiență consistentă pe piața rezidențială, și care oferă o calitate foarte bună a produsului. Acești clienți au venituri lunare cuprinse între 2.000 - 5.000 de euro per familie.

Piața rezidențială este împărțită în următoarele 4 categorii: ultra-high-end, high-end, premium (venit mediu) și accesibil. One United Properties operează la nivelul primelor 3 categorii. Dezvoltările One United Properties sunt cunoscute pentru calitatea clădirilor, finisajele premium, designul impecabil, precum și infrastructura și locația excelentă. Acestea sunt motivele cheie pentru care One United Properties este un brand căutat de clienții care doresc să găsească dezvoltări de calitate, sigure și sănătoase unde să se stabilească cu familiile lor.

Pentru diversificarea structurii de clienți, One United Properties a decis să se dezvolte în alte zone intens căutate, precum Cotroceni sau Timpuri Noi. În aceste zone, unitățile se vând la prețuri mai mici pe metru pătrat comparativ cu zona de Nord a Bucureștiului, oferind totuși clienților designul și calitatea recunoscută a One United Properties.



Designul interior superior se află în centrul afacerii ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul interior excepțional, posibil prin parteneriatul cu Lemon Interior Design. Lemon Interior Design este o companie multi-premiată de design interior și amenajări cu sediul în București, cu clienți la nivelul Europei și Orientului Mijlociu. One United Properties are un parteneriat strategic cu Lemon Interior Design prin care toți clienții ONE, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel al birourilor, beneficiază de serviciile gratuite de design interior oferite de Lemon Interior Design și marjă mică la achiziții de mobilier.

PROCESUL DE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

Înainte de a decide achiziționarea terenului pentru dezvoltare, conducerea realizează o analiză amănunțită a oportunității de investiție, care poate dura între 2-6 luni. Abia după analiza de fezabilitate, due diligence urbanistic și juridic, definirea și feedback-ul din partea pieței asupra conceptului arhitectural, se ia decizia asupra investiției.

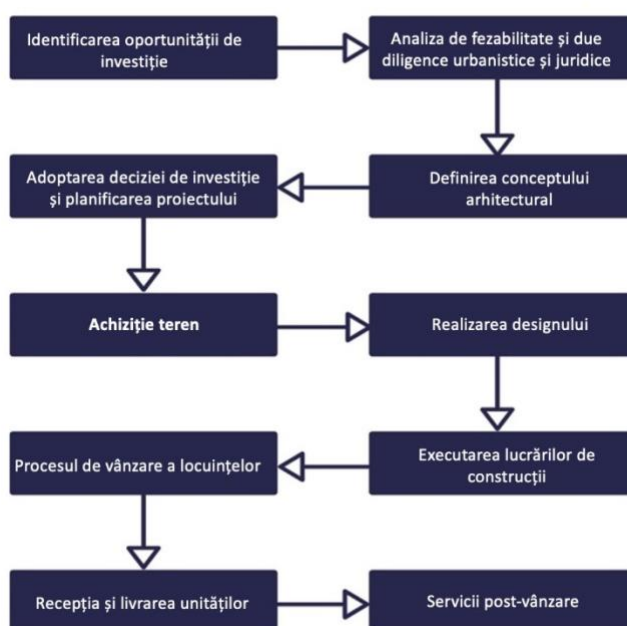
Procesul de vânzare a unităților locative începe cât mai curând posibil după autorizarea terenului pentru dezvoltare. Există cazuri când anumite suprafețe ale unui proiect sunt vândute înainte de achiziționarea terenului pentru dezvoltare, pentru a atrage capitalul necesar pentru achiziția terenului. Vânzările realizate în fazele incipiente ale construcției sunt utilizate pentru a suplimenta resursele financiare necesare executării lucrărilor de construcții și pentru a crește rentabilitatea capitalului propriu.

Promisiunile de vânzare încheiate cu cumpărătorii includ una dintre următoarele două variante de plată: un avans de 30% la semnare și 70% plată la livrare, potrivite pentru clienții care doresc să acceseze finanțare bancară, sau o plată a prețului în rate egale de 20% fiecare, împărțit pe întreaga perioadă de construcție. Este disponibilă și opțiunea de plată 100% la semnare. Strategia de vânzare a filialelor Grupului vizează de regulă creșterea progresivă a prețului de vânzare pe măsură ce dezvoltarea ajunge la anumite etape în executarea lucrărilor de construcție, reflectând creșterea valorii asociată unităților locative respective.

One United Properties are experiență dovedită în gestionarea și controlul tuturor etapelor de dezvoltare și vânzare a unui proiect și se bazează pe un proces strict de verificare înainte de a investi într-o proprietate și de a iniția proiectarea și construcția unui proiect. Această experiență este îmbunătățită și mai mult de:

- agenția imobiliară subsidiară, Skia Real Estate, care este implicată în fiecare etapă a dezvoltării unui proiect rezidențial, gestionând în primul rând vânzarea, închirierea și asistența clienților în legătură cu proprietățile One United Properties și ale filialelor sale și
- practica integrată de arhitectură, asigurată de X Architecture and Engineering Consult, subsidiara One United Properties, cunoscută ca o firmă de arhitectură inovatoare în România, care îi permite să combine designul inteligent cu managementul afacerilor și tehnologiei, atât în modelul operațional cât și în clădirile dezvoltate.

PROCESUL ONE DE DEZVOLTARE REZIDENȚIAL



Modelul de afaceri al One United Properties include utilizarea disciplinată și sistematizată a contractorilor externi și a filialelor, ceea ce permite Companiei să aibă o capacitate crescută de absorbție a mișcărilor ciclice ale pieței, combinată cu mecanisme de control care îi permit să supravegheze și să monitorizeze furnizorii externi. Procesul de dezvoltare este încorporat organic în valorile Companiei și este esențial pentru capacitatea acesteia de a livra produse de înaltă calitate la timp și în mod eficient din punctul de vedere al costurilor.

SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

Prioritatea One United Properties este îmbunătățirea constantă a parametrilor dezvoltărilor ONE pentru a deservi mai bine mediul și, în consecință, comunitățile. În fiecare an, Compania investește în reducerea impactului negativ asupra mediului al dezvoltărilor sale și în respectarea mediului înconjurător. One United Properties inovează folosind materiale rafinate, îmbunătățindu-și procesele și străduindu-se mereu să-și educe partenerii și locatarii.

One United Properties este membru al Romanian Green Building Council (RGBC), o organizație care promovează responsabilitatea față de mediu și eficiența energetică. Din 2017, toate dezvoltările rezidențiale ale One United Properties sunt „Green Homes” certificate de RBGC, care necesită respectarea deplină a următoarelor criterii de mediu:

- sortare pentru reciclare în șantier;
- spații terasate;
- optimizarea consumului de apă prin irigare eficientă;
- conectare la sisteme BMS inteligente;
- unități sanitare eficiente cu debit redus;
- eliminarea poluării luminoase prin instalarea de lămpi LED;
- utilizarea materialelor de construcții durabile precum cărămidă (Caparol <1 g/l față de standardul de 30 g/l);
- educație pentru funcționarea sustenabilă a clădirii (eficiență energetică, sortarea deșeurilor, compost etc.).

PIAȚA DE BIROURI ÎN 2022

Potrivit Cushman & Wakefield Echinox Bucharest Office T4 2022 Marketbeat, în trimestrul al patrulea din 2022 a fost livrată doar o singură clădire nouă de birouri în București, cu o suprafață închiriabilă de aproximativ 20.000 de metri pătrați. Astfel, oferta nouă totală în București în 2022 a fost de 124.000 de metri pătrați, cea mai mică din anul 2015 până în prezent. În consecință, la sfârșitul anului, stocul de birouri din București a fost de 3,32 milioane de metri pătrați. Trimestrul al patrulea a fost unul foarte robust în ceea ce privește cererea (101.000 de metri pătrați fiind tranzacționați, cel mai mare volum trimestrial din Q4 2019), cu totalul pentru anul 2022 ajungând la 324.000 de metri pătrați (+8,6% față de 2021), deoarece absorbția netă (excluzând renegocierile) a avut o pondere de 57% (față de 56% în 2021). În 2022, One United Properties a închiriat 35.700 de metri pătrați de suprafață închiriabilă (+59% față de activitatea de închiriere din 2021) și a avut cea mai mare cotă netă în piața relocărilor de birouri la nivelul anului 2022. Rata de neocupare globală a crescut la 15,2%, un nivel în concordanță cu ultimele 18 luni.

Conform Cushman & Wakefield Echinox chiria contractuală pentru clădirile de birouri din București a continuat să crească în trimestrul al patrulea din 2022, atingând un nivel de aproximativ 20,00 €/mp/lună în zona centrală, dar se așteaptă creșteri suplimentare în alte zone în următoarele 12 luni din cauza unui număr scăzut de clădiri noi. În prezent, sunt în construcție proiecte de clădiri de birouri cu o suprafață totală de 109.000 de mp închiriabili, un număr scăzut, din care 34.000 de metri pătrați se află în cadrul fazei a 2-a a One Cotroceni Park.

DEZVOLTĂRILE DE BIROURI

Pe baza succesului său pe segmentul rezidențial, One United Properties a intrat pe segmentul de birouri în noiembrie 2017 prin achiziția One North Gate.

La data de 31 decembrie 2022, portofoliul de birouri al companiei conține o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 138.000 de metri pătrați, care include One Tower (GLA de 24.000 de metri pătrați, ocupare 100%), One Cotroceni Park Faza 1 (GLA de 46.000 de metri pătrați, ocupare 87%), One Cotroceni Park Faza 2 (GLA de 35.000 de metri pătrați, ocupare 55%), One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 de metri pătrați, ocupare 100%), One North Gate (GLA de 4.500 de metri pătrați, ocupare 73%), One Herastrau Office (GLA de 8.000 de metri pătrați, ocupare 100%) și Eliade Tower (GLA de 8.000 de metri pătrați, ocupare 50%). Împreună cu portofoliul de retail (incluzând în principal Bucur Obor și One Gallery), portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties are o suprafață închiriabilă brută de peste 180.000 de metri pătrați.

Creșterea în cadrul portofoliului de birouri ONE este generată de trei vectori:

- Tendința puternică a corporațiilor care profită de oportunitatea perioadei de pandemie pentru a-și redesena întreaga strategie imobiliară corporativă și pentru a se muta de la clădirile de generație mai veche la cele noi, moderne, pentru a face upgrade;
- Necesitatea de a oferi confort sănătos pentru personal, pentru a-i atrage înapoi la birou, de unde și motivul pentru prioritizarea proprietăților certificate LEED și WELL;
- Necesitatea de a accesa funcții integrate precum rezidențiale și comerciale în cadrul aceleiași dezvoltări, reducând astfel timpul de navetă și oferind facilități în apropierea casei;
- Strategia de a urma o distribuție de birouri hub-and-spoke în întreg orașul, deschiderea mai multor birouri satelit noi pentru a reduce semnificativ timpul de navetă al angajaților, promovând un mediu de birou aproape de acasă.

Segmentul de birouri are o importanță strategică pentru One United Properties întrucât are în vedere închirierea de spații pe termen mediu și lung (minim 5 ani, contracte preferate 7-10 ani), oferind un venit periodic previzibil, completând modelul de afaceri de dezvoltare rezidențială.

SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRIILOR DE BIROURI

Toate clădirile de birouri dezvoltate de One United Properties sunt certificate sau pre-certificate conform certificării WELL Health and Safety și LEED Platinum de către US Green Building Council, una dintre cele mai exigente certificări privind impactul și performanța asupra mediului. În plus, obiectivul de sustenabilitate al portofoliului de birouri este să devină complet neutru în emisiile de carbon până la sfârșitul anului 2022, fiind supus certificării LEED ZERO CARBON pentru toate activele noi de birou.

PORTOFOLIUL DE MONUMENTE ISTORICE

Ca parte a strategiei sale pe termen lung de dezvoltare a Bucureștiului, One United Properties se angajează să restaureze patrimoniul cultural al orașului, inclusiv zona centrală. Această inițiativă se aliniază strategiei mai largi de sustenabilitate a ONE, pe care Compania a început să o implementeze în 2021 după ce s-a alăturat Pactului Global al ONU, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate din lume. În conformitate cu acest angajament, One United Properties a achiziționat mai multe monumente istorice importante din centrul Bucureștiului, pe care intenționează să le restaureze: One Athénée, One Gallery, One Plaza Athénée, One Downtown.



DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES ÎN BUCUREȘTI

The image displays a comprehensive overview of ONE United Properties' development portfolio in Bucharest. At the center is an aerial map of the city, with 32 numbered markers (1-32) indicating the locations of various projects. Surrounding the map are 32 numbered panels, each featuring a rendering of a specific development project. The projects are as follows:

- 1. ONE North Gate
- 2. ONE Floreasca Lake
- 3. ONE Herastrau Park
- 4. ONE Herastrau Vista
- 5. ONE High District
- 6. ONE Floreasca Towers
- 7. ONE Floreasca Vista
- 8. ONE Lake Club
- 9. ONE Herastrau Plaza
- 10. ONE Herastrau Towers
- 11. ONE Herastrau Office
- 12. ONE Madrigalului
- 13. ONE Charles de Gaulle
- 14. ONE Victoriei Plaza
- 15. ONE Athenee
- 16. ONE Mircea Eliade
- 17. ONE Peninsula
- 18. ONE Cotroceni Park
- 19. ONE Verdi Park
- 20. ONE Lake District
- 21. ONE Modrogan
- 22. ONE Timpani Noi
- 23. ONE Tower
- 24. ONE BLADE Tower
- 25. ONE Bucur Obar
- 26. ONE Gallery
- 27. ONE North Lofts
- 28. ONE Cotroceni Towers
- 29. ONE Plaza Athenee
- 30. ONE Downtown
- 31. ONE City Club (RENDERING IN PROGRESS)
- 32. ONE Herastrau City (RENDERING IN PROGRESS)

STRUCTURA GRUPULUI

One United Properties SA este holdingul Grupului. Activitatea Grupului se desfășoară prin intermediul filialelor. Compania-mamă supraveghează, co-implementează, precum și atrage și asigură fonduri pentru implementarea proiectelor de dezvoltare.

Principalele filiale ale One United Properties SA sunt prezentate mai jos. Aceste companii au fost înființate sau achiziționate cu scopul de a îndeplini anumite sarcini – fie implementarea unor dezvoltări specifice, fie asistarea în procesul de dezvoltare, închiriere și/sau vânzare de apartamente sau proprietăți de birouri. La 31 decembrie 2022, Grupul era format din 48 de filiale consolidate integral.

Numele filialei	Activitate	Deținere la 31.12.2022
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Peninsula SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiecte de grup și non-grup	80,00%
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – intermediari imobiliare	51,00%
One Lake District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	67,69%
One United Tower SA	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%
Neo ¹ Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Mamaia Nord SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Herastrau Vista SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Floreasca Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Long Term Investments SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One High District S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%

¹ Începând cu luna noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la brandul NEO din cauza dificultății de a-l poziționa la același nivel competitiv cu ONE, în ciuda calității ridicate și a designului produsului. Ca urmare, toate dezvoltările care foloseau numele NEO au fost rebranduite. Noile denumiri sunt următoarele: One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Floreasca Vista (fosta Neo Floreasca Lake), One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi) și One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park).

One Plaza Athenee SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Lake Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Herastrau City SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Carpathian Lodge Magura SRL	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One City Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
Bucur Obor SA	Închiriere spațiu retail	54,44%
One United Management Services SRL	Servicii management	100,00%
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 14 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Victoriei Plaza SRL	Închirierea de spații de birouri în București	100,00%
Eliade Tower SRL	Închirierea de spații de birouri în București	100,00%
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%

În anul 2022 au fost înființate sau achiziționate 17 filiale: One City Club SRL, One United Management Services SRL, BO Retail Invest SRL, Bucur Obor SA, One Victoriei Plaza SRL, Eliade Tower SRL, precum și mai multe companii fără activitate reală, pentru viitoare proiecte: One Proiect 8 SRL, One Proiect 10 SRL, One Proiect 11 SRL, One Proiect 12 SRL, One Proiect 14 SRL, One Proiect 15 SRL, One Proiect 16 SRL, One Proiect 17 SRL, One Proiect 18 SRL, One Proiect 2 SRL și One United Italia SRL.

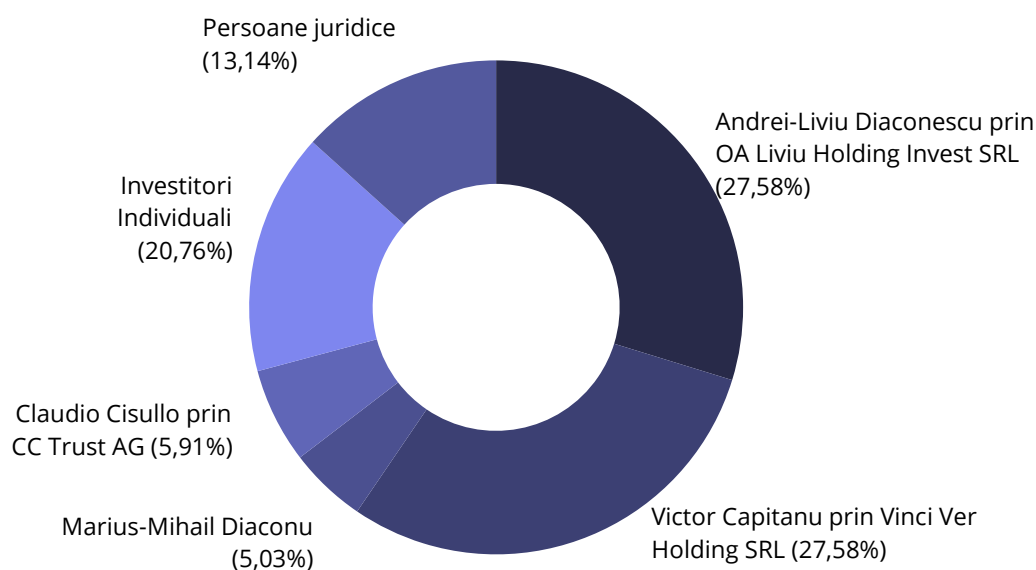
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL

One United Properties SA este o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legile din România. În urma unei Oferte Publice Inițiale de succes, în cadrul căreia compania a atras 260 de milioane de lei, One United Properties s-a listat pe Piața Principală a Bursei de Valori București pe 12 iulie 2021.

În 2022, capitalul social al One United Properties a fost majorat datorită unei noi creșteri de capital, care a avut loc în perioada 27 iunie - 3 august 2022. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris noile acțiuni în baza drepturilor de preferință, și cea de a doua, cu noi investitori care au participat în cadrul plasamentului privat. Prețul final pe acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei, iar compania a ridicat în total 253,7 milioane lei. Operațiunea a fost finalizată la data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în majorarea de capital au fost transferate în conturile investitorilor. În urma acestei operațiuni, capitalul social al One United Properties a atins 555.422.788 lei, împărțit în 2.777.113.940 de acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune.

La data de 9 noiembrie 2022, acțiunile gratuite, distribuite în proporție de 1 acțiuni gratuită la 3 acțiuni ONE deținute, au fost încărcate în conturile acționarilor. În urma acestei operațiuni, capitalul social al One United Properties a atins 740.563.717,20 lei, împărțit în 3.702.818.586 de acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 leu pe acțiune.

În consecință, capitalul social al One United Properties la 31 decembrie 2022 era de 740.563.717,20 lei împărțit în 3.702.818.586 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. La 31 decembrie 2022, One United Properties avea 6.373 de acționari (+101% față de momentul post-listare). Structura acționariatului companiei la 31 decembrie 2022 era următoarea:



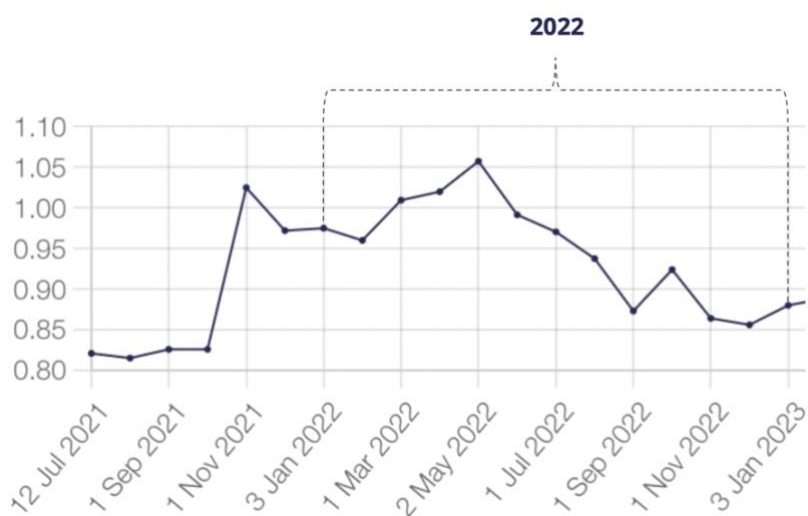
Andrei-Liviu Diaconescu și Victor Căpitanu, acționarii fondatori ai One United Properties, dețin fiecare 27,58% din Companie prin intermediul vehiculelor lor de investiții, respectiv OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci Ver Holding S.R.L. Mai mult, Andrei-Liviu Diaconescu deține direct 23.926.462 de acțiuni ONE, iar Victor Căpitanu deține direct 23.926.462 de acțiuni ONE. Excluzând toate acțiunile deținute de cofondatori și participațiile deținute de CC Trust și domnul Marius-Mihail Diaconu, free float-ul efectiv al companiei la 31 decembrie 2022 era de 32,6%.

One United Properties S.A. deținea, la data de 31 decembrie 2022, 5.144 de acțiuni proprii, reprezentând 0,0001% din capitalul social. Creșterea a fost cauzată de acordarea acțiunilor gratuite la data de 9 noiembrie 2022. Cele 4.353 de acțiuni au fost atribuite One United Properties automat prin acumularea fracțiunilor de acțiuni rezultate din algoritmul utilizat pentru distribuirea de acțiuni gratuite (1:3), care au fost plătite în numerar acționarilor. Prin urmare, One United Properties nu a achiziționat direct aceste acțiuni, ci acestea au fost dobândite automat în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social. Toate acțiunile au fost plătite integral.

ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI

În 2022, ONE a fost a **9-a acțiune cu cel mai mare volum tranzacționat pe BVB** în termeni de lichiditate absolută și a **11-a din punct de vedere al lichidității raportată la free float**. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 1 ianuarie și 31 decembrie 2022 a fost de 1 milion de lei.

Într-un an 2022 volatil, acțiunile ONE au avut o performanță în linie cu indicele de referință BET, înregistrând o scădere de -11,9%, comparativ cu indicele BET care a înregistrat o scădere de -10,7%, și o performanță semnificativ mai bună decât principalii indici imobiliari FTSE EPRA Nareit Developed Europe, cu o scădere de -36,5%, FTSE EPRA Nareit UK (ELUK) cu o scădere de -31,9% și STOXX Europe 600 Real Estate (SX86P) cu o scădere de -42,1%. Capitalizarea de piață la data de 31 decembrie 2022 a fost de 3,2 miliarde de lei; compania a avut 6.373 de acționari (+101% față de situația post-listare).



Parteneriat cu Raiffeisen Bank

Începând cu 3 ianuarie 2022, One United Properties beneficiază de serviciile de market maker din partea Raiffeisen Bank International AG. Volumul minim corespunzător cotațiilor ferme de tip bid-ask furnizate de Raiffeisen Bank International este de 100.000 de acțiuni, diferența maximă între bid și ask fiind de 1,75%. Raiffeisen furnizează servicii de market making pe parcursul a cel puțin 70% dintr-o sesiune de tranzacționare. One United Properties continuă, de asemenea, să beneficieze de aceste servicii furnizate de BRK Financial Group. [Mai multe informații AICI.](#)

În plus, în temeiul acordului, afiliatul Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Centrobank AG, a lansat și produse structurate – certificate turbo long și drepturi de opțiune de tip call (warrant) care au ca activ suport acțiunile ONE. [Mai multe informații AICI.](#)

Includerea în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging

Începând cu data de 20 iunie 2022, acțiunile ONE au fost incluse în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging, conceput pentru a urmări performanța companiilor imobiliare listate și a fondurilor de investiții imobiliare din piețele emergente. Prin ajustarea în mod liber a elementelor constitutive ale indicelui și verificarea lichidității, mărimii și veniturilor, indicele este potrivit pentru utilizare ca bază pentru produse de investiții, cum ar fi instrumentele derivate și fondurile tranzacționate la bursă (ETF). [Mai multe informații AICI.](#)

Majorarea capitalului social

În august 2022, One United Properties a anunțat finalizarea majorării de capital social, în cadrul căreia compania a atras 253,7 milioane de lei. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris noile acțiuni în baza drepturilor de preferință, și cea de a doua, cu noi investitori care au participat în cadrul plasamentului privat. Prețul final pe acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei, iar compania a ridicat în total 253,7 milioane lei. Operațiunea a fost finalizată la data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în majorarea de capital au fost transferate în conturile investitorilor

Capitalul atras a consolidat strategia de creștere a One United Properties, permițând companiei să profite de noi oportunități în piață. Noul capital a fost investit cu prioritate în noi proiecte rezidențiale situate în principal în București. Șase dintre cele zece locații anunțate la momentul majorării de capital din august 2022 au fost deja achiziționate și făcute publice: One City Club, One Herastrau City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

Upgrade în cadrul FTSE Global Equity Index.

Începând cu 19 septembrie 2022, acțiunile One United Properties au fost promovate în cadrul FTSE Global Equity Index Series for Emerging Europe, trecând de la categoria de small-cap la cea de mid-cap, reflectând creșterea capitalizării de piață, precum și lichiditatea solidă a acțiunilor ONE. În februarie 2023, această poziție a fost reconfirmată de FTSE Russell. **Mai multe informații AICI.**

Acoperirea de către analiști

One United Properties este una dintre acțiunile românești cele mai analizate, având 7 analiști financiari: Alexandru Stroila (BT Capital Partners), Ionuț Gravis (BRK Financial Group), Camil Apostol (Goldring), Florin-Adrian Ciocoi (Ipopema Securities), Adrian-Cosmin Pătruți (Raiffeisen Bank), Alina David (Swiss Capital) și Jakub Caithaml (Wood & Co). Doi noi analiști internaționali vor începe analiza One United Properties începând cu 2023.

În 2022, One United Properties nu și-a răscumpărat propriile acțiuni. Niciuna dintre filialele One United Properties nu deținea ONE acțiuni la 31 decembrie 2022. One United Properties nu are obligațiuni corporative emise la 31 decembrie 2022.

STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ

Adunarea Generală a Acționarilor este cel mai înalt organism de decizie al Societății. Compania este condusă de un Consiliu de Administrație format din șapte membri care sunt responsabili în mod colectiv pentru strategia și dezvoltarea companiei, precum și supervizează echipa de conducere executivă.

Operațiunile Companiei sunt împărțite în mai multe departamente: Dezvoltare Proiecte, Arhitectură, Urbanism, Design, Financiar, Juridic, Vânzări, Leasing, Marketing, Post-vânzare, Relații cu investitorii, Investiții, Asset Management și Resurse Umane. Structurile de Audit Intern și Conformitate răspund direct către Consiliul de Administrație. Structura organizatorică a One United Properties este prezentată mai jos:



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație al One United Properties este format din cinci membri neexecutivi precum și din doi membri executivi, Victor Capitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, co-fondatorii companiei. Cinci membri ai Consiliului sunt independenți, formând astfel o majoritate.

În Adunarea Generală anuală a Acționarilor din 26 aprilie 2022, acționarii au ales un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, format din șapte Membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius-Mihail Diaconu, Augusta-Valeria Dragic, Dragos-Horia Manda, și Magdalena Souckova. Mandatul membrilor Consiliului este de 1 an. **Mai multe informații AICI.**

În 2022, funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a fost deținută de domnul Claudio Cisullo.

Membrii Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2022 sunt prezentați mai jos. Mandatele tuturor membrilor Consiliului de Administrație urmează să expire pe 26 aprilie 2023 și, în consecință, în Adunarea Generală a Acționarilor din 25 aprilie 2023, acționarii vor alege un nou Consiliu de Administrație.

CLAUDIO CISULLO

Președinte al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1964, dl. Cisullo este fondatorul și președintele CC Trust Group AG, un birou familial activ la nivel internațional, investit în sectoarele de biotehnologie, aviație privată, agrement, farmaceutice, servicii profesionale, imobiliare și tehnologie. Cu peste 30 de ani de experiență în finanțare corporativă, fuziuni și achiziții, capital de risc și capital privat, domnul Cisullo se numără printre cei mai bogați 300 de oameni din Elveția și este un investitor activ pe piața imobiliară rezidențială și comercială din România.

Domnul Cisullo a fost numit Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la 28.09.2020 și Președinte al Consiliului de Administrație al One United Properties la 20.05.2021.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 218.703.478 acțiuni, deținute prin intermediul CC Trust Group AG.

VICTOR CĂPITANU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1979, Victor este co-fondator și membru executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de vânzări, închirieri, marketing și investiții.

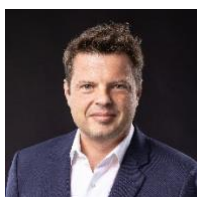
Victor deține atestare CFA, o diplomă în Finanțe și Bănci de la Academia de Studii Economice din București și a urmat un program executiv de Private Equity la Universitatea Harvard și un program executiv la Singularity University din Silicon Valley.

Victor Căpitanu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 09.05.2016.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 23.926.462 acțiuni deținute în mod direct și 1.021.349.895, prin intermediul Vinci Ver Holding SRL.

ANDREI-LIVIU DIACONESCU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1975, Andrei este co-fondator și Membru Executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de Operațiuni, Financiare și Juridice. Andrei deține un EMBA de la ASEBUSS și o diplomă în drept internațional de la Universitatea din Macedonia, Salonic.

Andrei Diaconescu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la 09.05.2016.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 23.926.462 acțiuni deținute în mod direct și 1.021.349.895 prin intermediul OA Liviu Holding Invest SRL.

MARIUS-MIHAIL DIACONU

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1973, domnul Diaconu este un investitor activ și executiv cu o experiență de peste 20 de ani. Proiectele sale acoperă sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale și au fost dezvoltate în Europa, Asia și SUA. Marius este fondatorul (1999) și CEO al Altius SRL, lider de piață pentru produse de sănătate animală și cel mai mare importator din România, cu o prezență regională care include Bulgaria și Moldova. Domnul Diaconu este licențiat în Marketing de la Academia de Studii Economice București (1997).

Domnul Diaconu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 28.09.2020.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 186.246.728 acțiuni deținute în mod direct și 9.122,582 prin intermediul Altius SA.

AUGUSTA-VALERIA DRAGIC

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Doamna Dragic este co-fondatoare a Grupului Superbet împreună cu domnul Sacha Dragic încă din anul 2008. Începând cu deschiderea primului lor magazin acum mai bine de un deceniu, Grupul a crescut pentru a deveni liderul pieței românești, extinzându-se la nivel internațional și incluzând mai multe branduri la nivel european. Grupul Superbet operează o ofertă online de top, alimentată de tehnologie proprie dezvoltată în hub-urile lor tehnologice din București, Zagreb și Londra, o rețea de peste 1.000 de agenții de pariuri naționale în piețele sale și o echipă globală de aproximativ 4.800 de angajați. În 2019, Superbet a obținut o investiție minoritară de 175 de milioane de euro de la Blackstone, un grup de investiții global cu sediul în SUA, pentru a accelera creșterea sa.

Doamna Dragic a fost numită membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 26.04.2022.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 2.490.666 prin intermediul D Craig Investment SA.

DRAGOS-HORIA MANDA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



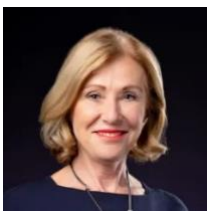
Născut în 1960, domnul Manda este președintele Consiliului de Administrație al Patria Bank și Managing Partner al Axxess Capital. Acesta are peste 17 ani de experiență în private equity în Europa de Sud-Est și o reputație impresionantă ca președinte / membru al consiliului de administrație al diferitelor fonduri de private equity, cum ar fi American Enterprise Fund, Balkan Accession Fund și Emerging Europe Accession Fund. În cariera sa, domnul Manda a supervizat investiții de capital de peste 200 de milioane de euro în industrii precum IT, retail, servicii financiare, energie și producție.

Domnul Manda a fost numit membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 24.04.2019.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 28.487.047.

MAGDALENA SOUCKOVA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Doamna Magdalena Souckova este un executiv cu experiență vastă, cu peste 30 de ani de experiență în furnizarea de servicii de audit și consultanță în afaceri. Doamna Souckova a fost Country Managing Partner pentru EY în Republica Cehă din 2008 până în decembrie 2021. Între 2011 și 2020 a fost și Managing Partner pentru Central Cluster la EY, care include Cehia, Slovacia, Ungaria, Slovenia, Serbia, Croația, Bosnia, Herțegovina și Muntenegru. Sub conducerea sa, Clusterul aproape și-a dublat dimensiunea, devenind o afacere de 220 de milioane de dolari, cu 80 de parteneri și o echipă de 2.500 de profesioniști. Doamna Souckova a absolvit Universitatea din Massachusetts. Este contabil public autorizat și membră a Institutului American de Contabili Publici Autorizați. De asemenea, este auditor statutar ceh și membră a Camerei Auditorilor din Republica Cehă.

Doamna Souckova a fost numită membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 26.04.2022.

Doamna Souckova nu deținea nicio acțiune ONE la data de 31.12.2022

Niciunul dintre membrii Consiliului de Administrație al One United Properties nu a fost interzis de către o instanță să ocupe o funcție în calitate de membru al consiliului de administrație sau al consiliului de supraveghere al unei companii în ultimii 5 ani și nici nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau cazuri administrative speciale în oricare dintre Companiile în care persoanele de mai sus au fost membri ai consiliului de administrație sau ai consiliului de supraveghere. În ultimii 5 ani nu au existat litigii sau proceduri administrative în care membrii Consiliului de Administrație One United Properties să fi fost implicați în contextul activității lor în cadrul companiei, sau cu privire la capacitatea acestora de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul companiei. Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între oricare dintre membrii Consiliului de Administrație și orice altă persoană datorită căreia a fost numit membru al Consiliului de Administrație al companiei.

COMITETE CONSULTATIVE

Consiliul de Administrație a înființat Comitetul de Remunerare și Compensare, Comitetul de Risc și Audit, precum și Auditul Intern în 2021, înainte de IPO. În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat constituirea Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Este primul Comitet ESG numit de Consiliul de Administrație al unei companii românești de top (**Mai multe informații AICI**).

Atât Comitetul de Remunerare și Compensare, cât și Comitetul de Risc și Audit au în componența lor trei sau patru membri ai Consiliului de Administrație, dintre care unul este ales Președinte. Comitetul ESG este format din membri ai Consiliului de Administrație, precum și din experți și consilieri externi în domeniu.

Membrii Comitetului de Risc și Audit la 31 decembrie 2022 erau:

- Dragos-Horia Manda, Președinte
- Marius-Mihail Diaconu, Membru
- Andrei-Liviu Diaconescu, Membru
- Magdalena Souckova, Membru

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare la 31 decembrie 2022 erau

- Claudio Cisullo, Președinte
- Victor Capitanu, Membru
- Augusta-Valeria Dragic, Membru

Membrii Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă la 31 decembrie 2022 erau:

- Victor Capitanu, Președinte
- Andrei-Liviu Diaconescu, Membru
- Zuzanna Kurek, Membru

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

Biografiile aferente lui Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, care acționează în calitate de co-CEO ai One United Properties, sunt prezentate mai sus.

COSMIN SAMOILA

Director Financiar



Cosmin este CFO al One United Properties din 2021. Are peste 17 ani de experiență în mai multe regiuni și linii de afaceri. A fost timp de 4 ani CFO al Grupului Sixt România și 10 ani la Adama Holding Group (parte a Immofinanz AG) unde, în calitate de Director Controlling și Managing Director, a coordonat toate aspectele financiare a peste 60 de active, situate în România și mai multe țări din sud-estul Europei. Cosmin și-a început cariera profesională la Ernst & Young, unde a fost auditor senior. A absolvit Academia de Studii Economice, este expert contabil autorizat în România și membru ACCA.

Acțiuni ONE deținute la data de 31.12.2022: 367.379.

BEATRICE DUMITRAȘCU

CEO Divizia Rezidențială



Beatrice s-a alăturat One United Properties în 2013 ca director de vânzări. Este un director imobiliar cu înaltă calificare. Și-a început cariera imobiliară în 2005 la Eurisko, ca broker rezidențial. Doi ani mai târziu, a devenit director al Departamentului Rezidențial, cu un portofoliu de peste 5.000 de unități rezidențiale de vânzare. Eurisko a fost achiziționată de CB Richard Ellis în 2008 pentru 35 de milioane de dolari. De atunci, Beatrice și-a construit o carieră alături de unii dintre cei mai mari dezvoltatori rezidențiali români, precum Conarg Real Estate, Adama, Sirius International, Tiriac Imobiliare, RO-IS International Development, Romconsulting, Anchor Group și chiar acționând independent timp de doi ani.

Numărul de acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 409.758.

MIHAI PADUROIU

CEO Divizia de Birouri



Mihai s-a alăturat One United Properties în noiembrie 2019. Are o carieră îndelungată pe piața imobiliară locală, în unele dintre cele mai mari companii internaționale de consultanță. Pe parcursul celor 13 ani de activitate în domeniul imobiliar, a fost implicat în numeroase procese de relocare atât pentru companii multinaționale, cât și locale, tranzacționând peste 500.000 mp de birouri în toată această perioadă.

Mihai este licențiat în Relații Economice Internaționale de la Academia de Studii Economice și este membru al RICS 2016 (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 2.827.927 deținute prin intermediul PMA PRIME PROPERTY CONSULTING SRL.

VICTOR SAVI-NIMS

Director Juridic



Victor este Director Juridic al One United Properties din decembrie 2019. Este un avocat experimentat, cu o perspicacitate puternică pentru afaceri, dobândită prin coordonarea imobiliară și construcții integrate, fuziuni și achiziții, servicii bancare/finanțare, precum și servicii juridice corporative și comerciale. A lucrat în cadrul Mitel & Partners, unde a gestionat clienți internaționali în proiecte imobiliare și de M&A, și cu Alexandrion Group, unde a coordonat Departamentul Juridic. A absolvit Facultatea de Drept Nicolae Titulescu din București și deține un LLM în Dreptul Afacerilor și un Master în Ecologie și Dezvoltare Durabilă de la Universitatea din București – Catedra UNESCO Cousteau. Victor este membru al Baroului București și al Asociației Naționale a Avocaților din România.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 370.559.

Niciunui dintre membrii echipei executive nu i s-a interzis în ultimii 5 ani de către instanță să îndeplinească funcția de Membru al unui Consiliu de Administrație sau al unui Consiliu de Supraveghere. În ultimii 5 ani, nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau administrare specială a societăților comerciale în care membrii executivi au ocupat funcții în Consiliu de Administrație sau în Consiliu de Supraveghere. Niciunul dintre directorii executivi nu desfășoară activitate profesională care ar concura cu cea a companiei.

ANGAJAȚI

La 31 decembrie 2022, Grupul avea 98 de angajați (dintre care 92 cu normă întreagă), toți desfășurându-și activitatea la sediul central al One United Properties din București, România. Dintre toți angajații, 91% aveau studii superioare, 9% deținând la sfârșitul anului 2022 diploma de liceu. One United Properties are printre angajați studenți universitari care dețin roluri de juniori în cadrul companiei, care sunt în prezent în curs de obținere a diplomei universitare.

La nivelul One United Properties și al filialelor sale nu există sindicate organizate și nu au fost încheiate contracte colective.

Grupul avea la 31 decembrie 2022 87 de colaboratori.

PARTENERII DE AFACERI

În activitatea sa de zi cu zi, One United Properties colaborează cu mulți contractori. În 2022, One United Properties a colaborat cu aproximativ 1.100 de furnizori terți, dintre care aproximativ 4% erau furnizori semnificativi.

În ceea ce privește operațiunile și dezvoltarea, acestea includ companii de construcții, arhitecți și planificatori de construcții, companii de materiale de construcții, mobilier și amenajări, consultanți tehnici, agenți imobiliari, furnizori de utilități, furnizori de facilități și alți furnizori specialiști (securitate, eliminarea deșeurilor etc.). Dintre toți acești parteneri, un grup deosebit de important sunt contractorii care dezvoltă proiecte One United Properties. Pe partea corporativă, One United Properties colaborează în mod regulat cu avocați, auditori, evaluatori, consilieri corporativi și de afaceri și specialiști în anumite domenii. În 2022, nu au existat modificări speciale în lanțul de aprovizionare al One United Properties.

EVENIMENTE CHEIE ÎN 2022

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE BUSINESS

Recepționarea One Cotroceni Park Office Faza 1

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața în legătură cu recepționarea **One Cotroceni Park Office, Faza 1** dezvoltare de birouri și de spații comerciale. Dezvoltarea are o suprafață închirială brută (GLA) de 46.000 mp. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziția Bucur Obor

În urma obținerii aprobării Consiliului Concurenței, la data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat tranzacția prin care a achiziționat controlul unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect asupra controlului **Bucur Obor**, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al BVB, sub simbolul BUCU. Bucur Obor este un centru comercial din București care și-a deschis porțile în 1975. Astăzi, centrul este o locație emblematică în București și găzduiește magazine de toate dimensiunile, de la afaceri de familie până la branduri internaționale cunoscute, cu o suprafață totală închirială de 26.000 mp. Achiziția unei participații majoritare în Bucur Obor este în conformitate cu strategia One United Properties de a crește ponderea profiturilor din activitatea de închiriere în profiturile totale ale Companiei. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea One Gallery

În data de 24 martie 2022, One United Properties a anunțat achiziționarea fostei **Fabrici Ford**, situată în cadrul dezvoltării One Floreasca City, denumită **One Gallery**. Valoarea brută de dezvoltare la finalizare este de aproximativ 90 milioane euro. Lucrările de construcție la Fabrica Ford au început în iulie 2022. După finalizarea construcției, clădirea renovată va avea o suprafață închirială de aproximativ 13.500 de metri pătrați și două etaje de parcare subterană, conectate la restul dezvoltării One Floreasca City. Spațiul va găzdui un mix de magazine, piață alimentară și restaurante la parter și spații de birouri exclusive la primul etaj. Accesul la One Gallery se va face din trei străzi - Calea Floreasca, Banu Antonache și Mircea Eliade, restabilind utilitatea acestui reper istoric și aducând glorie clădirii care a fost abandonată în trecut. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea unui teren pentru One City Club

În data de 30 iunie 2022, One United Properties și-a extins portofoliul de terenuri prin achiziționarea unui teren localizat în Strada Ramuri Tei nr. 3, în București, cu o suprafață de 10,710 mp, unde compania intenționează să construiască un proiect cu preponderență rezidențial numit **One City Club**. Noua dezvoltare va avea în jur de 200 de apartamente, pe o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp, din care 27.000 mp supraterani și 10.000 mp subterani. [Mai multe informații AICI.](#)

Demararea vânzărilor în cadrul One Lake Club Faza 2

În data de 18 iulie 2022, One United Properties a demarat vânzările pentru o nouă dezvoltare rezidențială, **One Lake Club (Faza 2)**, cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 35,3 milioane euro. Faza 2 va găzdui două clădiri cu 119 unități rezidențiale. One Lake Club Faza 2 face parte din dezvoltarea One Lake Club, cu un GDV total de 214,9 milioane de euro. Clienții pot achiziționa apartamente în cadrul One Lake Club folosind una dintre cele trei opțiuni de plată (30% la semnare și 70% la livrare, 5 tranșe egale sau plata integrală la semnarea promisiunii de vânzare. [Mai multe detalii AICI.](#)

Grad de ocupare de 100% în cadrul One Tower

În data de 25 iulie 2022, One United Properties a informat piața că **One Tower**, o clădire de birouri care face parte din dezvoltarea One Floreasca City, cu o suprafață închirială brută de 23.750 mp, a ajuns la 100% grad de ocupare. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea unui teren pentru One Herastrău City

În data de 26 iulie 2022, Societatea a achiziționat un teren de 36.869 mp situat pe Bulevardul Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în București, unde va construi o dezvoltare predominant rezidențială, denumită **One Herastrău City**. Noua dezvoltare va avea aproximativ 900 de apartamente organizate în șapte turnuri înalte, cu o suprafață totală construibilă estimată de până la 220.000mp, din care 150.000 mp deasupra solului și 70.000 mp subteran. **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea One Victoriei Plaza

În data de 27 iulie 2022, Grupul a informat piața despre preluarea unui pachet de 100% în compania care deține și operează o clădire de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr 29-31 din București, numită **One Victoriei Plaza**. Clădirea de birouri are o suprafață închiriabilă totală de 12.000 mp și este închiriată integral către First Bank în calitate de chiriaș, pentru o perioadă rămasă de aproximativ 12 ani, cu opțiune de întrerupere după 7 ani. Venitul anual din chirie generat de clădire este de aproximativ 1,9 milioane EUR și este indexat cu inflația anuală. **Mai multe informații AICI.**

Demararea vânzărilor în cadrul One Herastrău Vista

În august 2022, odată cu începerea construcției, One United Properties a început vânzările pentru **One Herastrău Vista**, o dezvoltare rezidențială care va găzdui 117 unități, cu o valoare brută de dezvoltare de 38,1 milioane EUR. Clienții pot achiziționa apartamente la One Herastrău Vista folosind oricare dintre cele trei opțiuni de plată (30% la semnare și 70% la livrare, 5 tranșe egale sau plata integrală în avans). **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea Eliade Tower

În data de 6 octombrie 2022, One United Properties a informat piața despre achiziționarea **Eliade Tower**, o clădire de birouri situată pe Bulevardul Mircea Eliade nr.18, București, România. Valoarea totală a tranzacției a fost de aproximativ 9,5 milioane EUR. Clădirea de birouri are un o suprafață închiriabilă totală de peste 8.000 mp repartizați pe 10 etaje, este în prezent închiriată în proporție de aproximativ 50%; și este construită pe un teren de 4.224 mp. Viitorul potențial al acestei proprietăți este încă în analiza internă a Companiei, având în vedere ca terenul este adiacent One Floreasca City. **Mai multe informații AICI.**

Demararea vânzărilor în cadrul One Mamaia Nord

În data de 12 octombrie 2022, One United Properties a anunțat faptul că a primit autorizația de construire și a demarat vânzările pentru Faza 2 a **One Mamaia Nord**, cea mai exclusivistă dezvoltare de pe litoralul românesc. Noua dezvoltare va avea o suprafață construibilă brută estimată la aproximativ 17.000 mp și se estimează că va fi finalizată în T1 2025. **Mai multe informații AICI.**

Reconversia unei cladiri de birouri din complexul One North Gate intr-un complex rezidențial denumit One North Lofts

În data de 25 octombrie 2022, One United Properties a anunțat că va reconverti una dintre cele două clădiri de birouri din complexul One North Gate (18.000 mp suprafață închiriabilă brută) într-o nouă dezvoltare rezidențială, **One North Lofts**. Noua dezvoltare va avea o valoare brută de dezvoltare de 30 de milioane de euro și va găzdui 137 de unități rezidențiale. Se estimează că va fi finalizată în T4 2023. **Mai multe informații AICI.**

Obținerea autorizației de construire pentru One High District

În data de 27 octombrie 2022, One United Properties a anunțat că a obținut autorizația de construire pentru **One High District**, o dezvoltare premium de amploare situată în zona Floreasca-Barbu Văcărescu. Dezvoltarea va găzdui trei turnuri înalte, cu 786 de apartamente și un valoare brută de dezvoltare de 154,2 milioane EUR. Se estimează că One High District va fi finalizat în T4 2025. **Mai multe informații AICI.**

Obținerea autorizației de construire pentru One Floreasca Towers

La data de 1 noiembrie 2022, One United Properties a anunțat că a obținut autorizația de construire pentru **One Floreasca Towers**, o nouă dezvoltare situată pe strada Gara Herăstrău, în cartierul de afaceri Promenada Mall. Dezvoltarea va include două turnuri cu 14 etaje, care găzduiesc 208 unități rezidențiale, cu o valoare totală brută de dezvoltare de 61,8 milioane EUR. One Floreasca Towers este estimat a fi finalizat în T1 2025. [Mai multe informații AICI.](#)

Obținerea autorizației de construire pentru One Lake Club Faza 1

În data de 8 noiembrie 2022, One United Properties a anunțat că a primit autorizația de construire pentru prima fază a **One Lake Club**, care va găzdui 544 de unități rezidențiale cu o valoare brută de dezvoltare de 179,6 milioane EUR. Împreună cu Faza 2, pentru care vânzările au început în iulie 2022, One Lake Club va găzdui un total de 663 de apartamente cu o valoare totală brută de dezvoltare de 214,9 milioane EUR. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea One Downtown

În data de 16 decembrie 2022, One United Properties a anunțat încheierea unui contract de vânzare-cumpărare pentru achiziția a trei imobile situate în București sector 1, pe strada Academiei nr. 19, 21, 23. În urma renovării totale, integrale, cele trei clădiri vor reprezenta o nouă dezvoltare a companiei, **One Downtown**. Scopul final al clădirilor va fi decis ulterior, în prezent fiind luate în considerare atât opțiunea de dezvoltare rezidențială, cât și de hotel. Valoarea brută de dezvoltare este estimată la 35 de milioane de EUR. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea One Plaza Athénée

În data de 21 decembrie 2022, compania a anunțat semnarea unui contract de vânzare-cumpărare pentru un imobil situat în București, Sector 1, pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, lângă Ateneul Român – o locație unică în inima orașului. În urma reautorizării și finalizării, clădirea va reprezenta o nouă dezvoltare a companiei – One Plaza Athénée, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 48 milioane EUR. Scopul final al clădirii va fi un hotel de tip *lifestyle* de cinci stele, cu 100 de camere și servicii aferente de cea mai înaltă calitate, precum piscină, spa, un restaurant și alte facilități la parter. Inaugurarea este estimată a avea loc în 2025.. [Mai multe informații AICI.](#)

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ&ESG

Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Floreasca City

În data de 1 aprilie 2022, One United Properties a informat piața despre decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, care a confirmat valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamantelor. Hotărârea este definitivă. [Mai multe informații AICI.](#)

În data de 15 aprilie 2022, Compania a informat piața despre o altă decizie favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, în care instanța a respins contestația de anulare a acordului de mediu. Hotărârea instanței este definitivă. [Mai multe informații AICI.](#)

Numirea Comitetului ESG

În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat crearea **Comitetului de Guvernare de Mediu, Socială și Corporativă (ESG)**, care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Acesta este primul Comitet ESG numit vreodată de Consiliul de Administrație al unei companii *blue-chip* din România. [Mai multe informații AICI.](#)

AGOA și AGEA din 26 aprilie 2022

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în valoare de 42,5 milioane lei (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 de milioane de lei). Dividendul brut de 0,0165 lei pe acțiune a fost plătit la 30 mai 2022. De asemenea, AGA a aprobat răscumpărarea de acțiuni de trezorerie în limita totală a 10 milioane de lei, la un preț de achiziție de maximum 1,75 lei pe acțiune, o operațiune de majorare a capitalului social cu aporturi în numerar sau prin emiterea de obligațiuni convertibile. AGA a mai aprobat cadrul de implementare a unui Stock Option Plan în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație.

De asemenea, AGA a ales, începând cu data de 26 aprilie 2022, un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, compus din șapte Membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius Diaconu, Augusta Dragic, Dragoș Manda și Magdalena Souckova. **Mai multe informații AICI.**

Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Peninsula

În data de 25 mai 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Peninsula, care confirmă valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamantilor. Hotărârea instanței este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

Publicarea Raportului de Sustenabilitate aferent anului 2021

În data de 7 iulie 2022, One United Properties a publicat **Raportul de Sustenabilitate 2021**, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Raportul de Sustenabilitate 2021 se bazează pe strategia ESG a Companiei și pe informațiile furnizate în Raportul de Sustenabilitate al Companiei pentru anul 2020, publicat în decembrie 2021. În urma publicării raportului, Compania a demarat procesul de obținere a rating-ului ESG cu una dintre cele mai importante agenții de rating specializate. **Raportul de Sustenabilitate 2021 este disponibil AICI.**

Decizia Curții de Apel București referitoare la One Modrogan

În data de 8 iulie 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia Curții de Apel București privind One Modrogan, suspendând temporar construcția pe șantier, până la pronunțarea primei hotărâri în dosarul principal privind această dezvoltare. **Mai multe informații AICI.**

Operațiunea de majorare a capitalului social

În data de 3 august 2022, One United Properties a anunțat închiderea operațiunii de majorare a capitalului social, în cadrul căreia Compania a atras 253,7 milioane de lei. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris pe baza drepturilor de preferință, și cea de-a doua etapă, cu noi investitori care au participat la plasamentul privat. Prețul final per acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei. Operațiunea a fost finalizată în data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în cadrul operațiunii au fost încărcate în conturile investitorilor. Capitalul obținut va susține strategia de creștere a One United Properties, permițând Companiei să valorifice noi oportunități de pe piață. Noul capital a fost deja sau va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări rezidențiale situate în principal în București. Șase dintre cele zece locații anunțate la momentul majorării de capital din august 2022 au fost deja achiziționate și făcute publice: One City Club, One Herastrau City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

AGOA & AGEA din 28 septembrie 2022

În data de 28 septembrie 2022, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare auditate pentru S1 2022, distribuirea primei tranșe din dividendul aferent anului 2022, în valoare de 36,1 milioane de lei (0,013 lei per acțiune), precum și distribuirea de acțiuni gratuite în proporție de o acțiune gratuită la fiecare trei acțiuni deținute. Alte puncte de pe ordinea de zi s-au referit la modificările aduse

Actului Constitutiv, în special în ceea ce privește funcționarea, precum și prerogativele Consiliului de Administrație al One United Properties. În special, acționarii au aprobat ca mandatele acordate membrilor Consiliului de Administrație să fie de un an, cu posibilitatea de a fi realeși. **Mai multe informații AICI.**

Obținerea ratingului ESG din partea Sustainalytics

În data de 11 octombrie 2022, One United Properties a publicat Ratingului de Risc ESG, emis de către Morningstar Sustainalytics. În septembrie 2022, Sustainalytics a evaluat Compania cu un scor de 20,0, care este încadrat ca risc mediu, exact la limita unui risc scăzut. Ratingurile de risc ESG acordate de Sustainalytics sunt clasificate pe cinci niveluri de risc: neglijabil (0-10), scăzut (10-20), mediu (20-30), ridicat (30-40) și sever (40+). **Mai multe informații AICI,** iar **Ratingul ESG pentru anul 2022 este disponibil AICI.**

Plata dividendelor

În data de 3 noiembrie 2022, One United Properties a plătit dividendul semestrial în valoare de 0,013 lei per acțiune, iar în data de 9 noiembrie compania a alocat acționarilor acțiuni gratuite în proporție de o acțiune gratuită pentru fiecare trei acțiuni deținute. Politica de dividende a One United Properties include plata semestrială a dividendelor, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor organizată în luna septembrie a fiecărui an, pe baza rezultatelor semestriale auditate, în timp ce a doua tranșă este aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat.

Evaluarea materialității ESG

În decembrie 2022, One United Properties a publicat chestionarul de materialitate ESG 2022, invitând părțile interesate să îl completeze pentru a evidenția problemele economice, de mediu, sociale și de guvernanță care ar putea influența capacitatea companiei de a crea valoare pe termen scurt, mediu și lung și impactul acestora asupra comunității. Chestionarul este disponibil **AICI** iar rezultatele vor fi utilizate pentru a contura structura Raportului de Sustenabilitate 2022 al One United Properties.

ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2022

VÂNZĂRI REZIDENȚIALE

599 de apartamente cu o suprafață totală de 52.724 mp, 978 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, precum și apartamente aflate în stadiu incipient de dezvoltare, au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 169,2 milioane euro în 2022. Spre comparație, în 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 699 de apartamente, cu o suprafață totală de 62.514 mp, 995 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, precum și apartamente aflate în stadiu incipient de dezvoltare pentru un total de 255,8 milioane euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include vânzările anticipate către *early clients*, (vânzări cu marjă inferioară care ajută la finanțarea achiziției de terenuri). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut către *early clients* în cadrul unor dezvoltări care mai trebuie să primească autorizații de construire. Valoarea totală a acestor vânzări în 2022 a fost de 18,1 milioane euro, față de 53,6 milioane euro în 2021.

Scăderea numărului de unități vândute în 2022 față de 2021 a fost rezultatul lipsei de stoc disponibil pe aproape toată durata anului, din cauza întârzierilor semnificative din partea autorităților în aprobarea autorizațiilor de construire. Situația s-a rezolvat însă în ultimul trimestru al anului, deoarece One United Properties a primit autorizații de construire pentru toate dezvoltările aflate în așteptarea primirii acestor autorizații. Dintre dezvoltările care au primit autorizația de construire în T4 2022, One United Properties a început vânzările la One Mamaia Nord 2 în octombrie 2022, One High District în noiembrie 2022 și One Floreasca Towers, tot în noiembrie 2022. În consecință, 1.080 de unități rezidențiale au fost adăugate în portofoliul echipei de vânzări în T4 2022, din care 28% au fost deja vândute în mai puțin de un trimestru. Vânzări excepționale au fost înregistrate la One High District, unde 35% din unități au fost vândute în primele două luni de la lansare. Este important de menționat că vânzările care nu au fost realizate în 2022 din cauza întârzierii autorizațiilor, la dezvoltări precum One Lake District sau One Lake Club (Faza 1) se vor realiza în 2023, transferându-se astfel venitul nerealizat pentru 2022, în 2023.

La 31 decembrie 2022, 62% din apartamentele aflate în dezvoltare erau vândute; excluzând cele 1.080 de unități rezidențiale nou adăugate din OMN2, OFT și OHD, apartamentele contractate au însumat 82% din unități. Din dezvoltările deja livrate, mai sunt disponibile pentru cumpărare doar 21 de unități. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2022 reprezintă 231 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (170 milioane euro în 2023, 47 milioane euro în 2024 și 14 milioane euro în 2025).

În T1 2023, One United Properties a primit autorizația de construire pentru One Lake District, o dezvoltare rezidențială care va găzdui un total de 2.076 de unități rezidențiale. Vânzările la One Lake District sunt așteptate să înceapă la sfârșitul acestui trimestru, rezolvându-se astfel problema legată de autorizări cel puțin pentru restul anului 2023.

Mai mult de jumătate dintre apartamentele vândute de One United Properties în 2022 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală de vânzare de 22.486 mp. Cererea pentru astfel de apartamente a fost vizibilă în special în 2022 la One High District. O cerere semnificativă a fost înregistrată și pentru apartamentele cu 3 camere, în special la One High District, One Verdi Park, One Cotroceni Park și One Herăstrău Vista. În plus, este important de menționat că în 2022, compania a vândut și două penthouse-uri cu o valoare ridicată la One Verdi Park. Vânzările pe tipuri de apartamente în anul 2022, inclusiv suprafața totală vandabilă a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	Unități vândute	Suprafața vandabilă (mp)
Studio	41	2.152
2 camere	343	22.486
3 camere	112	10.677
4 camere	82	11.549
5+ camere și vile	21	5.860
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	599	52.724

Autorizarea și lansarea ulterioară a vânzărilor la One High District au condus la prevânzări excelente de unități rezidențiale la dezvoltarea respectivă, unde, în două luni, One United Properties a vândut 274 de unități rezidențiale, ceea ce reprezintă 46% din toate unitățile vândute în 2022. La One Cotroceni Park, în 2022, Grupul a pre-vândut 101 unități rezidențiale. Având în vedere cererea mare pentru această dezvoltare, în data de 4 octombrie 2022, One United Properties a convenit cu CCT&ONE Properties SA răscumpărarea a 67 de unități rezidențiale și 67 de locuri de parcare care au fost vândute anterior în 19 mai 2021 (mai multe informații [AICI](#)). În urma acestei tranzacții, în T4 2022, One United Properties a avut 67 de apartamente în plus, dintre care 64 au fost deja vândute în trimestrul respectiv. Această operațiune a generat un profit suplimentar de aproximativ 1,6 milioane euro pentru aceste unități revândute. Este important de menționat că aceste 64 de unități revândute nu au fost incluse în vânzările din 2022.

O altă performanță remarcabilă a fost înregistrată la One Verdi Park, o dezvoltare care va fi livrată în T1 2023, unde au fost vândute 92 de unități în cursul anului 2022, precum și One Herăstrău Vista, unde în decurs de 6 luni de la începerea vânzărilor, 64% din unitățile rezidențiale sunt deja vândute. Dezvoltările care au fost deja livrate sau care se află în prezent în stadii avansate de livrare au înregistrat un grad variabil de încetinire a vânzărilor față de anul precedent, din cauza disponibilității scăzute a stocului, având în vedere faptul că majoritatea dezvoltărilor rămase, cum ar fi One Timpuri Noi, One Floreasca Vista sau One Modrogan, sunt aproape de a fi vândute în totalitate. Vânzările per dezvoltare în 2022, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2022, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	Unități vândute în 2022	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Mircea Eliade	T4 2020	4	235*	244
One Mamaia Nord 1	T1 2021	-1	48	50
One Herastrau Towers	T4 2021	3	137	147
One Verdi Park	S1 2023	92	288	324
One Timpuri Noi	2023	0	132	147
One Floreasca Vista	2023	4	54	63
One Cotroceni Park	T4 2023	101**	829	900
One Peninsula	T4 2023	3	104	167
One Modrogan	2024	-1	36	48
One Lake Club (Faza 2)	T3 2024	47	47	137
One Herastrau Vista	T3 2024	50	78	121
One Mamaia Nord 2	T1 2025	4	4	86
One Floreasca Towers	T2 2025	19	71	208
One High District	T4 2025	274	274	786
TOTAL UNITĂȚI VINDUTE		599	2.337	3.428

NOTĂ: La One North Lofts au fost pre-vândute 43 din 137 de unități rezidențiale în 2022. Acestea vor fi recunoscute doar după obținerea autorizației de construire, estimată pentru anul 2023.

*Unitățile vândute includ cele 31 de unități rezidențiale de la One Mircea Eliade care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de One United Properties.

Unitățile care au fost răscumpărate de la CC&ONE Properties în T4 2022 și ulterior vândute în acel trimestru **nu sunt incluse în acest total.

SEGMENTUL COMERCIAL

La 31 decembrie 2022, portofoliul de birouri al companiei numără o GLA de 138.000 mp de spații de birouri și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriată 100%), One Cotroceni Park Faza 1 (GLA de 46.000 mp, închiriată 87%), One Cotroceni Park Faza 2 (GLA de 35.000 mp, închiriată 55%), One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriată 100%), One North Gate (GLA de 4.500 mp, închiriată 73%), One Herăstrău Office (GLA de 8.000 mp, închiriată 100%) și Eliade Tower (GLA de 8.000 mp). Împreună cu portofoliul de retail (care include în principal, Bucur Obor și One Gallery), portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties are o suprafață brută închiriable (GLA) de peste 180.000 mp.

PORTOFOLIUL DE TERENURI

La 31 decembrie 2022, One United Properties avea 61.108 mp de terenuri pentru dezvoltare rezidențială ulterioară în București, cu drepturi de construcție suprateerane brute (GBA) totale de 248.950 mp (105.971 mp de terenuri cu GBA suprateeran de 434.939 mp la data publicării prezentului raport). Toate aceste terenuri sunt în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construcția de aproximativ 1.500 apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri (2.800 de apartamente și spații comerciale la data publicării prezentului raport). În plus, One United Properties deține aproximativ 40.000 mp de clădiri pentru restaurare și dezvoltare ulterioară.

În februarie 2023, compania a informat piața cu privire la încheierea unui contract pentru achiziționarea unui teren de 44.863 mp localizat pe Soseaua Progresului nr. 56-80, Sector 5, București, unde compania intenționează să construiască o dezvoltare cu utilizare mixtă, denumită **One Cotroceni Towers**. Cu o valoarea brută de dezvoltare (GDV) estimată la 400 milioane euro, One Cotroceni Towers va fi o dezvoltare importantă cu utilizare mixtă și un exemplu emblematic de regenerare urbană, care va crește gradul de atractivitate a traiului, muncii și a petrecerii timpului liber în București. Aceasta va cuprinde 1.296 de unități rezidențiale dispuse în cinci turnuri. În plus, dezvoltarea cu utilizare mixtă va include și o clădire de birouri de sine stătătoare ecologică, din clasa AAA, cu o suprafață brută închiriabilă (GLA) de aproximativ 48.000 mp, care va fi denumită One Cotroceni Park Office Faza 3, continuând povestea de succes a companiei a primelor două faze, care au un GLA combinat de 81.000 mp. [**Mai multe informații AICI.**](#)

În plus față de portofoliul de terenuri deținute, compania are un *pipeline* important de noi terenuri pentru dezvoltare ulterioară. În prezent, One United Properties se află în negocieri avansate pentru patru dezvoltări viitoare, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Șase locații din cele zece anunțate la momentul majorării de capital social din august 2022 au fost deja achiziționate și anunțate public: One City Club, One Herăstrău City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

PRINCIPALELE SITUAȚII FINANCIARE

- **O creștere de 4% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în 2022 vs. 2021, după ce Grupul a atins o cifră de afaceri de 1,2 miliarde lei.
- **EBITDA** a scăzut cu 6% comparativ cu anul precedent, ajungând la **576,1 milioane lei** în 2022, în timp ce **rezultatul brut** s-a ridicat la **572,9 milioane lei** în 2022, **o scădere de 5% față de 2021**. Rezultatul net a ajuns la **502,5 milioane lei**. Indicatorul **EPS** corespondent numărului de acțiunile la sfârșitul anului 2022 este **0,14**, reprezentând un randament de 15% pentru 2022.
- Venituri din **segmentul rezidențial** s-au ridicat la **769,5 milioane lei** în 2022, o creștere de 9% față de 2021. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **41%**, o creștere de 6 pp față de 2021.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de mai mult de 9 ori, ajungând la **62,4 milioane lei**, determinate de veniturile obținute de la chiriașii din cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1, Bucur Obor (achiziție T1'22) și One Victoriei Plaza (achiziție T3'22).
- **Cheltuielile Generale și Administrative (G&A)** au crescut cu 206%, până la **99,7 milioane lei**, datorită dimensiunii mai mari a operațiunilor și a alocării non-cash a programului de Stock Option Plan (SOP) pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță legate de creșterea valorii companiei în 2021, așa cum a fost raportat anterior.
- **Poziție solidă de numerar în valoare de 567 milioane lei**, +12% de la începutul anului, datorită operațiunii de majorare a capitalului social care a contribuit cu 253,7 milioane lei în T3'22 și în ciuda investițiilor continue și a plății de dividende în valoare de 78,6 milioane lei în cursul anului 2022.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **28%** la sfârșitul anului 2022, crescând odată cu accesarea creditului pentru achiziționarea One Victoriei Plaza (19 milioane euro) și alte trageri de fonduri pentru diverse dezvoltări, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa.
- **Datoria netă** este de **263,2 milioane lei**, reprezentând doar 6% din activele totale, care se ridică la 4,2 miliarde lei.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 4% în 2022 față de 2021, ajungând la 1,2 miliarde lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 9% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 769,5 milioane lei în 2022 față de 703,3 milioane lei în 2021. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 29% față de anul trecut, ajungând la 318,9 milioane lei, datorită faptului că dezvoltările majore se apropie de finalizare, însă, marja procentuală relativă a scăzut față de rezultatul la 9 luni, datorită vânzărilor de dezvoltări la care construcția a început în T4 2022. Acest lucru a generat o marjă netă de 41% pentru 2022, o apreciere de 6 pp față de 2021.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentul de birouri și de diviziile de retail, au înregistrat o creștere mai mare de 9 ori, ajungând la 62,4 milioane lei. Această apreciere a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2022), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 87% la 31 decembrie 2022, dar care încă nu generează venituri întregi, deoarece o parte dintre chiriași sunt încă în faza de amenajare), One Victoriei Plaza (achiziție finalizată în T3 2022, închiriată 100%), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor consolidate în divizia de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere și mai semnificativă în 2023, datorită livrării

One Cotroceni Park Faza 2, precum și datorită portofoliului comercial în general mai mare, care mai include One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

În 2022, Grupul a înregistrat o scădere de 82% a câștigurilor obținute de la clădirile de birouri în curs de dezvoltare, ca urmare a reclasificării One Cotroceni Park (Faza 1) la categoria investiții imobiliare finalizate. La finalul anului 2022, câștigurile obținute la această categorie s-au ridicat la 54,9 milioane lei, reprezentând în principiu singura clădire de birouri în curs de dezvoltare, One Cotroceni Park (Faza 2). Pe de altă parte, Grupul a înregistrat câștiguri din achizițiile negociate în valoare de 94,1 milioane lei, care reprezintă câștigul obținut din tranzacția de achiziționare a pachetului majoritar de acțiuni la Bucur Obor, la un preț puternic redus față de valoarea clădirilor, acestea fiind evaluate de Colliers. În plus, în 2022, Grupul a înregistrat câștiguri de 88,5 milioane RON din investiții imobiliare finalizate, reprezentând dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale închiriate, corespunzătoare apartamentelor închiriate la One Mircea Eliade, în conformitate cu strategia companiei de a genera mai mult profit pe termen lung din veniturile din chirii, precum și câștigurile obținute în cadrul One Tower și OCP Faza 1. De asemenea, Grupul a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, care s-au ridicat la 75,1 milioane lei, reprezentând o ajustare la valoarea justă datorată în principal obținerii autorizațiilor de construcție în 2022.

Cheltuielile Generale și Administrative (G&A) au crescut cu 206%, la 99,7 milioane RON, ca urmare a dimensiunii mai mari a operațiunilor și a evenimentului extraordinar de recunoaștere a cheltuielilor aferente programului de SOP în T2 2022, care este destinat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirea criteriilor de performanță pentru 2021. Cheltuiala a fost înregistrată în T2, T3 și T4 2022 într-o valoare totală non-cash de 46 milioane lei (42 milioane lei în T2 2022, 2 milioane lei în T3 2022 și 2 milioane lei în T4 2022), în conformitate cu standardele de raportare IFRS. În ceea ce privește alte cheltuieli de exploatare, acestea s-au ridicat la 15,3 milioane lei în 2022, în creștere cu 90% față de 8,1 milioane lei înregistrate în 2021. Din suma înregistrată în această categorie în 2022, 7,5 milioane lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse integral din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ costurile cu provizioane și indemnizațiile pentru depreciere.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul comercial au crescut cu 53%, ajungând la 8,2 milioane lei în 2022. Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial, care include cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și care nu au fost livrate complet clienților, au ajuns la 5,1 milioane lei în 2022, o creștere cu 2%. Este important de reținut că această categorie a fost introdusă începând cu raportul T3 2022 și, astfel, compania a reclasificat acea categorie de costuri pentru 2021 și le-a retratat în acest raport pentru comparabilitate.

EBITDA a scăzut cu 6%, la 576,1 milioane lei, în principal pe fondul scăderii câștigurilor totale, precum și a implementării programului SOP non-cash, așa cum este descris mai sus. Profitul brut a ajuns la 572,9 milioane lei, în scădere cu 5% față de 2021, în timp ce profitul net a fost de 502,5 milioane lei, o scădere cu 1% față de anul 2021. Impozitul pe profit pentru anul 2022 a fost de 70,4 milioane lei, din care 10,9 milioane lei reprezintă cheltuielile efective, iar restul de 59,5 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

Poziții P&L selectate (RON)	2022	2021	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	769.518.382	703.317.672	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(445.459.287)	(451.583.531)	-1%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.133.247)	(5.046.897)	2%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	318.925.848	246.687.244	29%
Venituri din chirii, incl. cheltuieli cu serviciile către chiriași	78.909.622	11.821.887	567%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(8.171.409)	(5.345.444)	53%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	54.883.687	298.636.043	-82%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	-	100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	88.485.173	44.364.366	99%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	75.097.712	56.187.770	34%

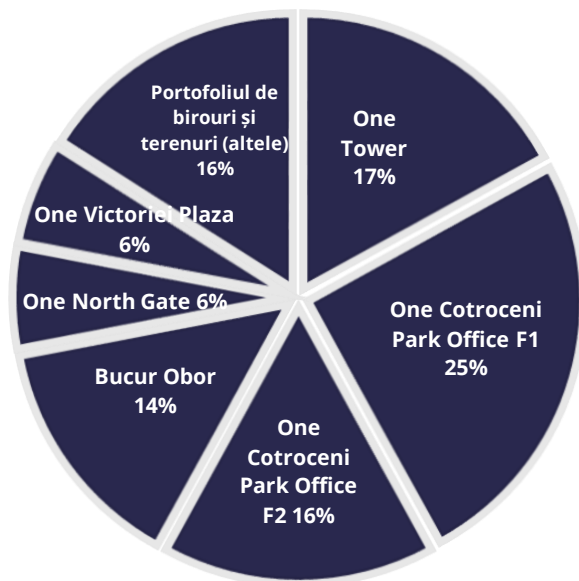
Cheltuieli Generale și Administrative, inclusiv comisioane de intermediere	(99.691.456)	(32.578.454)	206%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.308.340)	(8.065.542)	90%
EBITDA	576.124.706	612.655.241	-6%
EBT	572.908.912	604.418.805	-5%
Profit net	502.477.465	509.687.153	-1%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 51% în 2022, ajungând la 4,2 miliarde lei.

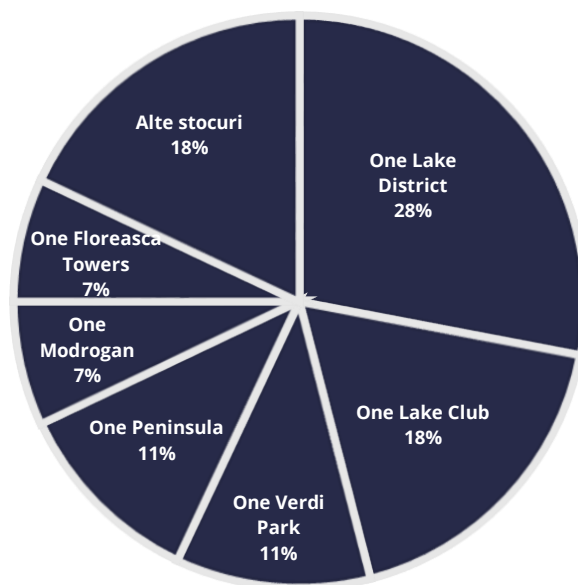
Activele imobilizate au crescut cu 57%, ajungând la 2,3 miliarde lei, creștere determinată în principal de o creștere cu 55% a investițiilor imobiliare (2,2 miliarde lei în 2022 față de 1,4 miliarde lei în 2021), reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aproape toate dezvoltările din cadrul investițiilor imobiliare și-au crescut valoarea, în special One Cotroceni Park Office 2 (+92%), One Athénée (+50%), One Cotroceni Park Office 1 (+29%). De asemenea, în această categorie au fost incluse multiple noi dezvoltări comerciale (Bucur Obor, One Victoriei Plaza, One Plaza Athénée, One Downtown, Eliade Tower), precum și 31 de apartamente de la One Mircea Eliade și două unități de la One Mamaia Nord. Categoria proprietăți, instalații și echipamente s-au triplat în 2022, reprezentând birourile ocupate de companie la One Tower la sfârșitul anului 2022, diferența reflectând valoarea mai mică a proprietății în 2021, când birourile ONE erau situate în One North Gate. O creștere a fost înregistrată și la nivelul imobilizărilor necorporale, care au ajuns la 15,3 milioane lei, reprezentând brandul Bucur Obor, conform raportului de alocare a prețului de achiziție ca urmare a finalizării achiziției.

Portofoliul de birouri și terenuri în '000 RON	31.12.2022	31.12.2021
One Tower	387.166	396.116
One Cotroceni Park Office P1	569.891	440.589
One Cotroceni Park Office P2	349.442	182.234
One North Gate	131.420	126.353
One Lake District	-	168.730
One Floreasca Towers	-	47.589
One Cotroceni Park Office P3	28.992	27.353
One Athenee	50.197	33.572
One Carpathian	7.708	7.148
Bucur Obor	307.460	-
One Project 11	47.551	-
One Victoriei Plaza	138.527	-
Eliade Tower	45.021	-
One Downtown	18.846	-
One Athenee Plaza	68.066	-
Apartamente de închiriat	101.698	19.781
TOTAL	2.251.984	1.449.465



Activele circulante au crescut cu 45%, ajungând la 1,9 miliarde lei, pe fondul creșterii cu 95% a creanțelor comerciale, ca urmare a dimensiunii mai mari a operațiunilor, până la 392 milioane lei, și a unei creșteri de 93% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 663 milioane lei. Creșterea semnificativă a stocurilor reprezintă reclassificarea One Lake District, One Lake Club, One High District și One Floreasca Towers în urma obținerii autorizațiilor de construire. Datorită încheierii cu succes a operațiunii de majorare a capitalului social, în cadrul căreia compania a atras 253,7 milioane lei, și în ciuda investițiilor continue, precum și a plății dividendelor în două tranșe în cursul anului 2022 în valoare totală de 78,6 milioane lei, poziția de numerar a crescut cu 12% de la începutul anului, până la 567 milioane lei.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2022	31.12.2021
One Verdi Park	72.017	105.693
One Cotroceni Park - Rezidential	39.809	35.007
One Modrogan	43.432	29.866
One Mircea Eliade	15.862	45.598
One Peninsula	75.136	60.217
One Herastrau Towers	19.660	23.738
One Floreasca Vista	14.603	17.041
One Timpuri Noi	8.964	10.949
One Mamaia Nord 2	11.083	2.793
One Herastrau Vista	4.587	4.818
One Mamaia Nord 1	-	7.152
One High District	4.353	-
One Lake Club	117.969	-
One Lake District	188.991	-
One Floreasca Towers	45.499	-
Alte stocuri	1.029	1.107
TOTAL	662.994	343.978



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 54% în 2022, ajungând la 2,5 miliarde lei. Creșterea a fost determinată de creșterea cu 50% a rezultatului reportat, care se ridică la 1,2 miliarde lei la sfârșitul anului 2022, precum și de majorarea capitalului social (+44%) și a primelor de capital (+550%) ca urmare a majorării de capital efectuată în T3 2022, precum și a distribuirii acțiunilor gratuite în T4 2022, rezultând transferul unei părți din primele de capital în capitalul social.

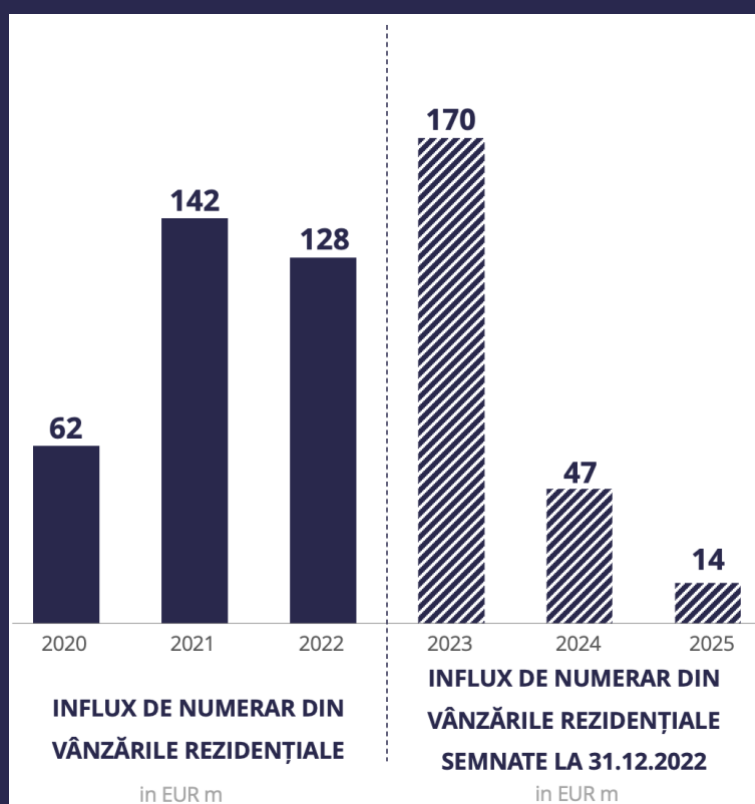
Datoriile au crescut cu 48% în 2022, ajungând la o valoare de 1,7 miliarde lei la 31 decembrie 2022. Datoriile pe termen lung au crescut cu 65%, până la 956,7 milioane lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 32% până la 748,8 milioane lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o creștere cu 68% a creditelor și împrumuturilor, care includ în special credite bancare pe termen lung în valoare de cca. 806,2 milioane lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturile bancare pentru subsidiarele One Victoriei Plaza, One Cotroceni Park Office (Faza 1 și 2), One Tower și One Verdi Park. Această creștere a fost determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale care necesită mai multă finanțare decât dezvoltările rezidențiale și sunt finalizate prin utilizarea de împrumuturi pe termen lung. Impactul net al acestor împrumuturi asupra fluxurilor de numerar este redus, deoarece sunt plătite în principal din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienții cu venituri medii și medii mari, în care aceștia au posibilitatea de a contracta apartamente plătiind un avans de 30% și restul de 70% la livrare, necesită mai multe fonduri decât dezvoltările destinate clienților cu venituri mari și foarte mari în care aceștia trebuie să plătească întreaga sumă pe perioada construcției (achitare anticipată 100% sau 5 rate egale de 20%). Cu toate acestea, chiar dacă deține un portofoliu de birouri în creștere și a luat decizia de a se extinde pe un nou segment de clienți, One United Properties și-a menținut indicatorul loan-to-value brut la 28%, iar datoria netă de 263,2 milioane lei, reprezintă doar 6% din activele totale în valoare de 4,2 miliarde lei.

Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o creștere cu 403% a împrumuturilor pe termen scurt, care s-au ridicat la 172,4 milioane lei, precum și de o creștere cu 118% a datoriilor comerciale și a altor datorii, care au ajuns la 271,1 milioane lei, ambele creșteri fiind determinate de dimensiunea mai mare a afacerii, dezvoltările care se apropie de stadiul de finalizare și împrumuturile de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.

FLUXURI DE NUMERAR

Fluxurile de numerar contractate, adică sume de încasat în baza contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la data de 31.12.2022 se ridică la 231 milioane de euro, care vor fi primiți în numerar până în anul 2025. Vă rugăm să rețineți că aceste sume reprezintă doar unitățile care au fost pre-vândute și care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată după data de 31.12.2022.

Până la data de 01.01.2023, s-au vândut deja 2.285 de unități la dezvoltările ONE care sunt livrate sau sunt în curs de construcție, ceea ce înseamnă că, la data de 01.01.2023, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.143 de unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și pre-vânzare. În plus, pre-vânzările pentru încă 1.167 de unități situate în primele faze ale One Lake District și One Lake Club vor începe în S1 2023. Fluxurile potențiale de numerar generate de aceste pre-vânzări nu sunt incluse în graficul de mai jos. Intrările efective de numerar din proprietățile rezidențiale pentru anii 2020-2022 sunt prezentate în scopuri comparative



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, întocmiți conform rezultatelor consolidate, la 31 decembrie 2022, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON*

31 decembrie 2022

Indicatorul lichidității curente

<u>Active curente</u>	<u>1.893.061.301</u>	= 2,53
Datorii curente	748.771.067	

Indicatorul gradului de îndatorare

<u>Capital împrumutat</u> x100	<u>830.204.626</u>	= 32,8%
Capital propriu	2.531.326.688	

Viteza de rotație a debitelor clienți

<u>Sold mediu clienți:2</u>	<u>296.686.083</u>	= 0,25
Cifra de afaceri	1.166.115.861	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

<u>Cifra de afaceri</u>	<u>1.166.115.861</u>	= 0,50
Active imobilizate nete	2.343.689.182	

Loan to value

31 decembrie 2022

<u>Datoria financiară</u>	<u>830.204.626</u>	= 28%
Active imobiliare	2.914.979.287	

POLITICA DE DIVIDENDE

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

Aționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Companiei și nu există niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuției de dividende în favoarea vreunui acționar.

Propunerea privind distribuirea dividendelor formulată de Consiliul de Administrație va fi supusă votului la AGOA, de regulă, la aceeași adunare în care situațiile financiare auditate ale Companiei sunt aprobate.

Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Companiei principiul repartizării a până la 35% din profitul brut consolidat obținut de către Societate, dar, în orice caz, cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare. În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc.

În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele:

- reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și a valorii absolute a dividendului pe acțiune;
- nevoile și oportunitățile investiționale ale Companiei;
- eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net;
- resursele financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Companiei; și
- stabilirea unui randament al dividendelor comparabil cu cel al altor companii listate din același sector sau sectoare conexe.

De asemenea, Compania va putea plăti dividende sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care acordă drepturi la aceste dividende.

One United Properties a distribuit pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2020 și 2019 dividende brute în valoare de 74.973.314,85 lei, respectiv 49.243.000 lei și 41.016.045,88 lei. Pentru anul 2022, One United Properties își propune să plătească un dividend brut total de 73.130.615,64 lei. O primă tranșă de dividende în valoare de 36.102.481,22 lei brut a fost aprobată în AGOA din luna septembrie 2022 și distribuită în noiembrie 2022, iar Consiliul de Administrație a propus acționarilor în AGOA ce va avea loc în luna aprilie 2023 aprobarea unei a doua tranșe în valoare de 37.028.134,42 lei brut. Distribuția este supusă aprobării acționarilor în AGA anuală, care va avea loc în data de 25.04.2023.

ASPECTE ESG

One United Properties s-a străduit întotdeauna să asigure sustenabilitatea dezvoltărilor sale de-a lungul vieții acestora. Având în vedere impactul global pe care industria de real estate îl are asupra mediului, a fost acordată întotdeauna o atenție deosebită reducerii emisiilor de carbon pentru a minimiza schimbările climatice, precum și eficientizarea activitățile operaționale astfel încât construcțiile dezvoltate să își mențină calitățile pentru mulți ani după finalizarea acestora. În acest context, încă de la începuturile sale, One United Properties a livrat proiecte dezvoltate în conformitate cu cele mai bune practici de mediu și sustenabilitate, bucurându-se de o vastă recunoaștere pe piață. Pe măsură ce aspectele de sustenabilitate cresc în importanță, One United Properties își menține dedicarea pentru dezvoltarea proiectelor care obțin certificări prestigioase în domeniul sustenabilității și protecției mediului.

Strategia de sustenabilitate a One United Properties este ancorată în Obiectivele de Dezvoltare Durabilă ale Organizației Națiunilor Unite (ODD), o colecție de 17 obiective globale interconectate concepute pentru a fi un model pentru realizarea unui viitor mai bun și mai durabil pentru toți. Strategia de sustenabilitate a Grupului se bazează pe următoarele principii care au cel mai mare impact material ESG asupra oamenilor, comunităților și mediului înconjurător:

STRATEGIA DE MEDIU

One United Properties a avut întotdeauna ca obiectiv asigurarea sustenabilității dezvoltărilor sale pe parcursul întregii durate de viață a acestora. Având în vedere impactul global pe care industria imobiliară îl are asupra mediului, s-a acordat întotdeauna o atenție deosebită reducerii emisiilor de carbon pentru a minimiza schimbările climatice, precum și optimizarea activităților operaționale pentru a asigura că dezvoltările își vor păstra calitățile și după finalizarea acestora. În acest context, încă de la începuturile sale, One United Properties a livrat proiecte dezvoltate conform celor mai bune practici în domeniul mediului și sustenabilității, bucurându-se de o recunoaștere vastă în piață. Pe măsură ce aspectele de sustenabilitate devin din ce în ce mai importante, ne menținem dedicarea față de dezvoltarea de proiecte care obțin certificări prestigioase în domeniul protecției mediului.



Investim în soluții energetice inovatoare, precum pompele geotermale, pentru a construi clădiri independente energetic. În conformitate cu reglementările aplicabile, ne asigurăm că toate dezvoltările noastre au cel puțin 30% din energia necesară provenită din surse regenerabile.



Construim dezvoltări moderne și accesibile. În cazul în care infrastructura este insuficientă, o dezvoltăm noi înșine - ne asigurăm că infrastructura rutieră beneficiază întregului cartier, dar promovăm și călătoriile pe jos, cu bicicleta și trotineta. București, capitala României, este în mod constant inclusă printre cele mai aglomerate capitale din lume, cetățenii pierzând în medie 98 de ore pe an în trafic. Credem în construirea comunităților bine conectate, în care clienții noștri pot renunța la mașini în favoarea alternativelor mai sănătoase, cum ar fi mersul pe jos sau utilizarea bicicletelor ori trotinetelor. Asigurăm utilizarea de soluții inovatoare de energie verde și tehnologice în dezvoltările noastre, cum ar fi pompele de căldură geotermale pentru dezvoltările rezidențiale sau lifturile cu recuperare de energie în clădirile de birouri.



Construim clădiri care durează, utilizând materiale de calitate făcute să reziste probelor timpului. Investim în soluții inovatoare de gestionare a energiei, a apei și a canalizării, care ajută clienții noștri să reducă costurile viitoare, asigurând în același timp o gestionare responsabilă a deșeurilor - atât în stadiul de construcție, cât și după livrarea acestora către client.



Suntem conștienți de impactul pe care sectorul imobiliar îl are asupra climei, de aceea ne asigurăm că toate dezvoltările noastre implementează soluții care limitează emisiile de CO2 și optimizează managementul apei după livrarea acestora. Investim în educarea angajaților noștri, a clienților și a partenerilor de afaceri astfel încât să dobândească cunoștințe și abilități pentru a face față provocărilor și oportunităților aduse de schimbările climatice.

Obiectivele noastre de Mediu:

- Construirea de dezvoltări rezidențiale 100% verzi, certificate Green Homes;
- Dezvoltarea de birouri certificate 100% LEED și WELL;
- Construirea tuturor birourilor noi în conformitate cu standardul LEED Zero Carbon;
- Reducerea emisiilor de CO2 în timpul construcției și după finalizarea lucrărilor;
- Folosirea celor mai bune materiale pentru mediu;
- Reducerea producției de deșeuri la nivelul construcției;
- Protejarea copacilor și a spațiilor verzi;
- Optimizarea utilizării apei și a energiei;
- Prevenirea extinderii urbane necontrolate;
- Dezvoltarea în conformitate cu conceptul de "oraș la 15 minute", reducând congestiunea traficului.

STRATEGIA SOCIALĂ

Comunitatea ONE este ceea ce distinge One United Properties de ceilalți dezvoltatori. One United Properties este pionier al conceptului de dezvoltare mixtă în România, fiind cel mai important jucător în acest segment în România. Dezvoltările mixte contracarează tendința de construire a orașelor în expansiune și în schimb, ajută la crearea de comunități incluzive și conectate. În zonele mixte, locuitorii pot găsi locuințe, restaurante, servicii, școli, spații verzi, facilități culturale și de divertisment și multe altele. Viziunea principală pentru dezvoltările One United Properties a fost întotdeauna axată pe proximitatea față de clienți, construirea comunității, regenerarea urbană, sustenabilitate și protecția mediului înconjurător. În strategia de achiziționare a terenurilor, One United Properties se concentrează întotdeauna pe identificarea loturilor mari de teren unde pot fi dezvoltate proiecte multifuncționale la scară urbană. Ne propunem întotdeauna să livrăm dezvoltări cu infrastructură socială completă, care include zone verzi, magazine și restaurante, drumuri, trotuare, mobilier urban.

Eforturile noastre ca angajator, partener de afaceri și companie publică s-au concentrat întotdeauna pe asigurarea unui mediu sigur pentru toți angajații și colaboratorii noștri, precum și pe promovarea egalității. Principiile nu trebuie niciodată compromise. Prin urmare, în cadrul strategiei noastre de sustenabilitate, ne angajăm ca nu numai noi, ci și toți furnizorii noștri să respecte drepturile omului, cele mai înalte norme de sănătate și securitate ocupațională, precum și standardele etice.



Dezvoltăm clădiri rezidențiale și de birouri sănătoase, în care clienții și chiriașii noștri pot trăi vieți sănătoase.



Ne asigurăm de egalitatea de șanse pentru toți angajații noștri, indiferent de gen, și promovăm avansarea femeilor la locul de muncă.



Promovăm incluziunea socială, economică și politică a tuturor, indiferent de vârstă, gen, orientare sexuală, dizabilitate, rasă, etnie, origine, religie, situație economică sau orice alt statut.



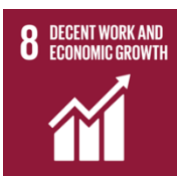
Construim clădiri cu impact limitat asupra mediului, situate în comunități verzi și sigure. Credem că dezvoltările noastre sunt punctele de reper ale regenerării urbane, sustenabilității și impactului pozitiv asupra mediului. Investim în regenerarea punctelor de reper ale orașelor, protejând patrimoniul cultural al României.

Obiectivele noastre Sociale:

- Angajamentul de a respecta Codul de conduită pentru furnizori în proporție de 100% începând cu anul 2022;
- Asigurarea sănătății și securității angajaților;
- Promovarea egalității și diversității;
- Asigurarea sănătății și securității chiriașilor și clienților prin furnizarea celui mai bun mediu interior și exterior;
- Crearea de relații bune cu comunitățile pentru clienții noștri, chiriașii și comunitățile locale, oferind un mediu sigur și sănătos;
- Regenerarea și revitalizarea zonelor urbane, furnizând dezvoltări remarcabile care sunt integrate în peisajul urban;
- Investiția a 70 de milioane de euro în următorii 2 ani în restaurarea monumentelor istorice;
- Promovarea comportamentelor responsabile din punct de vedere ecologic în comunități;
- Furnizarea de sprijin caritabil celor în nevoie.

STRATEGIA DE GUVERNANȚĂ

În calitate de companie publică, trebuie să satisfacem nevoile tuturor acționarilor noștri, care urmăresc guvernanta, responsabilitate și integritate. Suntem foarte preocupați de gestionarea riscurilor legate de aspectele ESG pentru a asigura reziliența afacerii noastre.



Selectăm cu grijă contractanții și furnizorii noștri, pentru a lucra cu parteneri care respectă valorile noastre bazate pe diversitate și incluziune. Pentru toți angajații, oferim angajare completă și productivă, cu salarizare egală.

Obiectivele noastră de Guvernanta:

- Asigurarea unui comportament etic în afaceri;
- Impunerea de standarde ridicate pentru subcontractori;
- Implementarea de reguli anti-corupție puternice;
- Educare și acordarea posibilității părților interesate pentru a realiza obiectivele noastre de sustenabilitate;
- Permitea tuturor acționarilor de a participa de la distanță în cadrul Adunărilor Generale;
- Furnizarea unei evaluări cu risc mediu de către o agenție de rating ESG;
- Măsurarea și divulgarea în mod transparent a performanței noastre de sustenabilitate.

Activitatea One United Properties și a filialelor sale, în general, nu are un impact semnificativ asupra mediului. Cu toate acestea, Grupul are obligația de a respecta multe legi și reglementări în domeniul protecției mediului. Aceste legi și reglementări se referă în mare măsură la gestionarea și eliminarea materialelor periculoase, emisiile în atmosferă, deversările accidentale, curățarea zonelor contaminate și, în general, probleme de sănătate și siguranță. De asemenea, în funcție de specificul fiecărui proiect pe care Grupul îl dezvoltă, există obligația de a obține avize asupra acordurilor și/sau avizelor de mediu sau de a transmite o notificare prealabilă autorităților competente.

La 31 decembrie 2022, nu existau litigii majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu. În 2023, One United Properties va acorda o atenție deosebită sustenabilității, continuând strategia ESG implementată în urma aderării la UN Global Compact în decembrie 2021. **Raportul de Sustenabilitate pentru 2022** va fi publicat în iulie 2023

”

“

**Misiunea noastră este să
construim comunități noi și să
le îmbunătățim pe cele
existente, dezvoltând clădiri de
calitate și eficiente energetic.**

**Îndeplinind această misiune,
vom genera creștere a valorii
pe termen lung pentru toți
stakeholderii noștri.**

**DECLARAȚIE CU PRIVIRE LA MISIUNEA
ONE UNITED PROPERTIES**

PERSPECTIVE 2023

În data de 14 martie 2023, One United Properties a publicat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2023, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație în data de 9 martie 2023, sub rezerva aprobării sale în Adunarea Generală a Acționarilor din data de 25 aprilie 2023.

Bugetul pentru anul 2023 (în lei) este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de către Companie la nivel consolidat.

Valorile în lei	Buget 2023	2022	Δ%
Cifra de afaceri	1.433.376.083	1.166.115.861	23%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.011.304.781	769.518.382	31%
Venituri din chirii și servicii către chiriași	164.236.483	78.909.622	108%
Rezultat din exploatare	643.849.185	576.124.706	12%
Profit net	529.999.290	502.477.465	5%
Investiții și CAPEX	1.163.839.418	1.010.441.161	15%

Pentru anul 2023, One United Properties estimează o cifră de afaceri brută consolidată de 1,43 miliarde de lei, în creștere cu 23% față de rezultatul din 2022 și un profit brut consolidat de 622,1 milioane de lei, cu 9% mai mare decât rezultatul pentru 2022. Profitul net este estimat să ajungă la 530 milioane de lei în 2023, în creștere cu 5% față de 2022, cu marja netă așteptată la 37%. Investițiile totale și costurile CAPEX pentru 2023, inclusiv achizițiile de terenuri și costurile de dezvoltare, sunt estimate la 1,2 miliarde de lei.

Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale sunt preconizate să ajungă la 1 miliard de lei în 2023, în creștere cu 31% față de rezultatul din 2022. Pentru 2023, echipa de vânzări a One United Properties are un portofoliu de 1.143 de unități rezidențiale disponibile în prezent pentru vânzare și pre-vânzare. În plus, pre-vânzarea pentru alte 1.167 de unități situate în primele faze ale One Lake District și One Lake Club va începe în prima jumătate a anului 2023, consolidând portofoliul companiei și asigurând oferta pentru segmentele mediu, mediu-superior și high-end. Pe baza cererii mari deja înregistrate, se estimează că cele mai multe vânzări în 2023 vor fi generate de următoarele dezvoltări: One Lake District, One Lake Club, One High District, One Floreasca Towers și One North Lofts.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate din diviziile office și retail, sunt estimate să ajungă la 164,2 milioane de lei în 2023, în creștere cu 108% față de rezultatul pentru 2022. Veniturile generate de One Cotroceni Park Faza 1, livrat în decembrie 2021 și estimat a fi închiriat în totalitate în acest an, vor contribui semnificativ la creșterea totalului veniturilor din chirii în 2023. De asemenea, este estimat că One Cotroceni Park Faza 2, livrat în T1 2023, va începe să genereze venituri în acest an. În plus, veniturile din chirii în 2023 vor include rezultatele produse de activele achiziționate în 2022: One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

La 1 ianuarie 2023, portofoliul de birouri al One United Properties are o suprafață închirială brută de 138.000 mp. Împreună cu portofoliul de retail, incluzând în principal Bucur Obor și One Gallery, întregul portofoliu comercial al One United Properties are o suprafață închirială brută de peste 180.000 mp.

FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI

Rezultatele One United Properties pot fi afectate de mai mulți factori cheie, unii dintre aceștia fiind prezentați mai jos. Investitorii ar trebui să aibă în vedere că factorii prezentați mai sus reprezintă cele mai semnificative riscuri de care One United Properties are cunoștință la momentul redactării acestui raport. Cu toate acestea, riscurile prezentate în această secțiune nu includ toate riscurile asociate cu activitatea Companiei, iar Grupul nu poate garanta că include toate riscurile relevante pentru anul 2022. Pot exista și alți factori de risc și incertitudini pe care Grupul sau companiile din Grup nu au cunoștință la momentul întocmirii acestui raport și care pot modifica în viitor rezultatele reale, condițiile financiare, performanța și realizările Companiei ce poate duce la o scădere a prețului acțiunilor Grupului. Investitorii ar trebui să efectueze verificări prealabile pentru a-și pregăti evaluarea oportunităților de investiție. Conducerea recomandă investitorilor să citească lista mai elaborată de riscuri la care este supusă One United Properties, care a fost inclusă în Prospectul de Listare, disponibil [AICI](#), precum și în prospectul emis în legătură cu operațiunea de majorare a capitalului social care a avut loc în anul 2022, disponibil [AICI](#), care totuși nu poate fi tratată ca exhaustivă.

CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL - Rezultatele Grupului pot fi influențate direct de condițiile economice, în special de nivelul de ocupare a forței de muncă, inflația, veniturile disponibile, accesul la împrumuturi ipotecare, încrederea consumatorilor, impozitele aplicabile. Într-un mediu economic nefavorabil, cu o scădere a venitului disponibil, interesul de achiziționare a apartamentelor este posibil să scadă. Acest risc continuă să fie semnificativ în 2022 din cauza estimării unei rate de inflație ridicate precum și a creșterii costurilor cu energia, ambele fiind afectate de conflictul geopolitic cauzat de războiul din Ucraina. Deteriorarea economiei României poate duce la o reducere a numărului de clienți, un număr mai mare rău platnici și/sau poate duce la creșterea spațiului neînchiriat sau la scăderea chiriilor pentru clădirile de birouri și la deteriorarea rezultatelor Grupului, având în vedere nemulțumirea sau întârzierea plății.

RISCU ASOCIAT CU INSTABILITĂȚILE POLITICE ȘI SOCIALE DIN REGIUNE - Instabilitatea politică și militară din regiune, precum războiul din Ucraina, pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare în regiune. Efectele vor continua să fie în mare măsură imprevizibile dar pot include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor, reducerea disponibilității creditului, a fluxurilor comerciale și de capital și creșteri ale prețurilor energiei. Aceste efecte și alte efecte negative neprevăzute ale crizelor din regiune ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

CONCURENȚA ÎN PIETELE ÎN CARE GRUPUL OPEREAZĂ - Grupul are drept concurenți diverse entități, în legătură cu potențiale achiziții imobiliare. Astfel de entități ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: au relații preexistente mai puternice cu potențialii vânzători/clienți, resurse financiare, tehnice sau de altă natură, sau au reguli de guvernare corporativă și integritate mai relaxate, ceea ce ar putea pune Grupul într-un dezavantaj în termenii oportunităților de achiziție. Unii dintre concurenții Grupului pot avea costuri de capital mai mici sau acces mai ușor la surse de finanțare, ceea ce le poate permite să răspundă mai rapid la oportunitățile de achiziție sau pot avea o toleranță mai mare la risc sau pot efectua alte analize de risc decât cele ale Grupului care le pot permite să accepte condiții mai puțin favorabile pentru potențiale achiziții decât ar permite Grupului.

DIFICULTĂȚI ÎN IMPLEMENTAREA STRATEGIEI - Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare, în condițiile de piață actuale sau viitoare. De asemenea, nu se poate ști cu siguranță la acest moment dacă implementarea strategiei sale va duce la o creștere de valoare pentru Grup. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a proprietăților imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța managementului în administrarea și dezvoltarea

proprietăților imobiliare deținute și de celelalte riscuri operaționale.

Factori precum costurile și imposibilitatea de a obține autorizațiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planurile Grupului de a obține plus-valoare din proiectele pe care le are în vedere. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planurile Grupului vor fi de succes. Neîndeplinirea cu succes a strategiilor avute în vedere (sau cu depășirea costurilor și calendarului avut în vedere) precum și neobținerea beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii pot avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor Grupului.

DURATA DEZVOLTĂRILOR POATE DEPĂȘI ESTIMĂRILE INIȚIALE - Grupul se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite alocarea de mai multe fonduri sau să necesite mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat în planificările inițiale. Creșterea costurilor poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic sau întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor. De asemenea, activitatea de construcții, esențială pentru activitatea Grupului de dezvoltare imobiliară, ar putea fi afectată negativ de o varietate de evenimente naturale sau provocate de către om, inclusiv erori umane, acte de furt sau de vandalism, condiții climatice adverse, cutremure, furtuni sau alte dezastre naturale și alte fenomene ale naturii sau evenimente de forță majoră, care pot opri sau întârzia activitatea de construcție. De asemenea, pandemia Covid-19 a contribuit și e posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri. Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcție de intensitatea și frecvența lor.

În condițiile în care Grupul pre-vinde o proporție importantă a suprafețelor și apartamentelor în proiecte pe care le dezvoltă, la prețul fixat prin pre-contracte, cu un avans semnificativ față de momentul finalizării acestora, creșterea costurilor în timpul desfășurării proiectelor are un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit și poate duce, în situația unor întârzieri semnificative la pierderea de clienți, penalități contractuale sau rezilierea contractelor relevante.

VENITURILE POT FI INFERIOARE VALORII BRUTE DE DEZVOLTARE - Estimarea valorii viitoare a unei proprietăți este inerent subiectivă, datorită naturii individuale a fiecărei proprietăți, precum și faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau alte aspecte aflate în afara controlului Grupului. Factori precum modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice, starea piețelor financiare, starea financiară a clienților, regimurile fiscale aplicabile și fluctuațiile ratei dobânzii contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor anticipative.

Valorile brute de dezvoltare estimate cu privire la proiectele rezidențiale (astfel cum sunt incluse în acest Prospect) sunt doar estimative și sunt stabilite pe baza unor ipoteze (inclusiv elemente precum costurile de construire, cererea pentru locuințe, prețul mediu de vânzare, creșterea prețurilor și numărul estimat de unități în cadrul dezvoltărilor), care se pot dovedi inexacte. Nu există nicio asigurare că valorile brute de dezvoltare astfel estimate și dezvoltările propuse de Grup vor reflecta prețurile reale de vânzare realizate pentru proiectele în curs de dezvoltare sau planificate. Nereușita în a vinde numărul de unități rezidențiale sau la prețurile de vânzare avute în vedere de Grup, ar putea duce la nerealizarea valorilor brute de dezvoltare estimate.

LIPSA FORȚEI DE MUNCĂ - Lipsa forței de muncă în România în general și în special lipsa forței de muncă calificată/specializată în construcții, precum și cererea tot mai ridicată de forță de muncă calificată/specializată ar putea limita perspectivele de dezvoltare ale Grupului. În plus, lipsa forței de muncă ar putea duce la dezechilibre macroeconomice și poate afecta mediul de afaceri, afectând astfel perspectivele financiare ale companiilor din România. Potențiala încetare a aplicabilității facilităților fiscale aplicabile salariaților din domeniul construcțiilor începând cu anul 2018, precum și inflația salarială din România ar putea duce la creșteri ale cheltuielilor operaționale ale Grupului. În plus, necesitatea Grupului de a oferi compensații salariale competitive cu restul pieței ar putea genera creșteri neprevăzute și nesustenabile ale cheltuielilor cu salariații și furnizorii de servicii.

RISCU PRIVIND FURNIZORII - Grupul are relații importante cu anumiți furnizori de materiale și servicii. Acești furnizori pot, printre altele, extinde timpul de livrare, furniza echipamente nefiabibile, majora prețurile și limita sau întrerupe furnizarea din cauza deficitelor, a cerințelor de afacere proprii sau din alte motive. Cu toate că Grupul nu este total dependent de produsele, materialele și serviciile furnizate de anumiți furnizori, în multe cazuri acesta a făcut investiții substanțiale în relația cu un anumit furnizor, ceea ce face dificilă găsirea cu rapiditate a unor furnizori înlocuitori, în cazul în care un furnizor refuză să ofere Grupului prețuri favorabile, încetează să mai producă materialele și produsele pe care le Grupul le folosește sau nu mai oferă serviciile de care Grupul are nevoie. În cazul în care materialele, produsele sau serviciile nu sunt furnizate la standardele ridicate specifice Grupului sau în cazul în care furnizorii sunt insolabili, executarea totală sau parțială a creanțelor față de furnizori poate fi dificilă sau imposibilă. Apariția oricăruia dintre aceste riscuri poate crea probleme tehnice, prejudicia reputația Grupului, conduce la pierderea clienților și poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului. În plus, obligațiile contractuale ale Grupului față de clienții acestuia pot depăși sfera de aplicare a garanțiilor pe care Grupul le-a obținut de la furnizori.

De asemenea, Grupul este expus unor riscuri asociate unei potențiale instabilități financiare a furnizorilor săi. În cazul în care furnizorii Grupului ar întrerupe furnizarea anumitor materiale și produse, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza echipamente care ar îndeplini specificațiile Grupului sau ar întrerupe furnizarea de echipamente sau servicii către Grup, fie ca urmare a falimentului sau fie din alte motive și Grupul nu ar putea obține produse înlocuitoare satisfăcătoare, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

ERORI ALE AUTORITĂȚILOR ÎN EMITEREA DOCUMENTELOR - Activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

RISURI PRIVIND SĂNĂTATEA ȘI SIGURANȚA LA LOCUL DE MUNCĂ - Un accident de muncă pe unul din șantierele unde Grupul își desfășoară activitatea de dezvoltare imobiliară (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de Grup) sau deteriorarea standardelor Grupului în domeniul securității și sănătății în muncă ar putea expune riscului de accidentare angajații, contractanții, subcontractanții sau publicul larg, și ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative, respectiv la deteriorarea reputației Grupului. Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este importantă pentru succesul afacerilor Grupului. Orice deficiență în materie, inclusiv orice întârziere în a modifica practicile în domeniul securității și sănătății în muncă ulterior detectării oricărei deficiențe sau a modificării oricăror cerințe legale, poate duce la sancțiuni pentru nerespectarea cerințelor legale relevante. Mai mult, orice accident de muncă grav poate duce la angajarea de costuri semnificative pentru Grup, respectiv poate dăuna reputației Grupului, având un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

CERINȚE IMPUSE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE - Activitatea de dezvoltare imobiliară presupune respectarea a numeroase reglementări locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților publice cu privire la urbanism, mediu, sănătatea și securitatea în muncă, taxe și impozite sau alte aspecte. Acolo unde parametrii urbanistici nu sunt potriviți sau nu au fost reglementați, este necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism, obținerea de avize de la autoritățile și entitățile relevante și aprobarea acestei documentații de urbanism de către consiliile locale competente, respectiv de către consiliul general în cazul Municipiului București. În continuare, pentru executarea lucrărilor de construire este necesară obținerea unei autorizații de construire, proces ce presupune la rândul său obținerea unei set de avize de la autoritățile publice și elaborarea unor documentații tehnice. Pentru operarea imobilelor sunt necesare o serie de autorizații emise de către autoritățile publice, precum autorizația de securitate la incendiu, ISCIR, protecție civilă etc.

Procesul de autorizare a unui proiect imobiliar este complex, se poate desfășura pe perioade de timp ce pot varia între 6-9 luni și 5-6 ani și este dependent de conduita autorităților publice. De exemplu, practica autorităților publice locale ale Municipiului București (piața principală pe care activează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere faptul că planurile urbanistice zonale coordonatoare pentru 5 din 6 sectoare ale Municipiului București au fost suspendate pentru o perioadă de un an în februarie 2021 și autoritățile publice au luat poziții care semnalează intenția de a le înlocui în întregime și de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul Municipiului București. Mai mult, intenția autorității publice pare a fi aceea de a limita, îngreuna și/sau încetini dezvoltările imobiliare prin crearea unor situații dificile pentru dezvoltări imobiliare prin necesitatea pregătirii de noi documentații de urbanism pentru proiecte viitoare.

O eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare ar putea afecta regimul de autorizare al unora dintre proiectele Grupului pentru care nu au fost obținute încă autorizațiile de construire. De asemenea, în situația în care autorizațiile de construire pentru aceste proiecte ar fi obținute înainte de o eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare, autorizațiile de construire obținute deja, în cazul în care ar fi contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare a respectivelor PUZ-uri, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestor PUZ-uri. În oricare din aceste situații Grupul s-ar putea regăsi în poziția de a relua procesul de autorizare, generând întâzieri în execuție și livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcție de alți parametri urbanistici și pierderi pentru Grup și afectând potențial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate.

În general, activitatea de dezvoltare imobiliară implică interacțiuni cu autoritățile publice, inclusiv cu cele alese sau numite pe criterii politice. Este posibil ca unele dintre actele sau luările de poziție ale unor astfel de autorități să fie motivate politic sau să fie întreprinse din rațiuni de publicitate și, în unele cazuri, astfel de acte sau luări de poziție pot avea legătură cu activitatea Grupului și pot cauza dificultăți sau întâzieri în execuția proiectelor Grupului sau pot aduce atingere imaginii acestuia, în ambele cazuri cu consecințe semnificative negative asupra Grupului.

Procesul de autorizare al proiectelor dezvoltate de Grup suportă riscul imprevizibilității conduitei autorităților publice și poate fi afectat în mod negativ de întâzierile și limitările impuse de autoritățile publice locale. De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de viitorii cumpărători, în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, anumite termene-limită pentru finalizarea proiectelor, conduita autorităților poate avea impact și în raport cu aceste persoane, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întâzieri sau să prelungească termenele-limită în condiții nefavorabile economic.

De asemenea, activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori comise de autorități în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra afacerii, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Grupului.

AUTORIZAȚIILE POT FI CONTESTATE DE TERȚE PĂRȚI - În măsura în care pot justifica un interes legitim, terțele părți au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe care este guvernată de reglementări parțial diferite, în funcție de caracterul individual (cum ar fi o autorizație de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv. Interesul de a contesta un act administrativ derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale respectivei terțe părți sunt afectate de actul administrativ respectiv, acest lucru fiind în mod uzual apreciat de către instanțele de judecată, de la caz la caz.

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției unor proiecte, acestea să sufere modificări care necesită modificări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce

duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru se întâmplă, de exemplu, la proiectul Neo Timpuri Noi unde lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial. Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în încasarea unor sume de bani de la clienți, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației noastre.

LICHIDITATE – Terenurile și proprietățile imobiliare sunt relativ ilichide. Deși scopul achiziției de terenuri de către Grup este dezvoltarea de proiecte imobiliare și nu vânzarea acestor terenuri, în măsura în care Grupul are nevoie de lichidități sau în măsura în care anumite terenuri nu mai sunt utile pentru planurile de dezvoltare ale Grupului, Grupul ar putea fi pus în situația de a imobiliza sume importante în aceste proprietăți.

Lichiditatea redusă a acestor bunuri poate afecta capacitatea Grupului de a le vinde în timp relativ rapid și la preț satisfăcător atunci când este nevoie, fapt ce poate afecta desfășurarea activității pe termen scurt și mediu. Din cauza lichidității reduse a imobilelor deținute de Grup și a altor factori, dacă Grupul nu poate să genereze fluxuri de numerar pozitive din activitățile sale operaționale, acesta ar putea fi în imposibilitatea de a vinde active din portofoliul său în condiții avantajoase.

Nu exista nicio garanție că Grupul va fi în măsură să genereze sau să acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că va fi în măsură să le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția Grupului să nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, Grupul ar putea fi supus unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor Grupului ar putea avea un efect negativ asupra abilității acestuia de a își dezvolta activitatea și de a își atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întârzieri în implementarea proiectelor acestuia.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul de numerar al Grupului va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite, sau eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care Grupul le-a constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor acestuia sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, Grupul ar putea deveni de asemenea obligat să vândă o parte a activelor sale pentru a își îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor Grupului. Grupul este obligat să respecte prevederile unor clauze restrictive privind datoria, care pot limita capacitatea acestuia de a finanța operațiunile viitoare și nevoile de capital, de a urmări oportunități de afacere și de a desfășura activități.

Deși toate aceste limitări fac obiectul unor excepții și calificări importante, aceste obligații ar putea limita capacitatea Grupului de a finanța potențiale noi proiecte și nevoile de capital și de a continua achizițiile și alte activități comerciale care îl pot interesa.

Dacă Grupul nu își va respecta oricare dintre aceste obligații, acesta se va afla într-o situație de neîndeplinire a obligațiilor sale financiare iar creditorii relevanți ar putea declara suma principală și dobânda acumulată aferentă creditelor aplicabile, ca fiind scadente și plătibile, după trecerea oricărei perioade de remediere aplicabilă. Aceste restricții ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra capacității Grupului de a finanța potențiale noi proiecte sau nevoi de capital sau de a se implica în alte activități care ar putea fi în interesul acestuia.

FAKE NEWS – Natura activității Grupului și sectorul acoperit al industriei imobiliare pot expune One United Properties la pretenții legate de defăimare, diseminare de informații greșite sau false de știri (denumite și „știri false” sau „fake news”), sau alte tipuri de conținut care pot dăuna, temporar sau pe termen lung, reputației afacerii. Compania poate fi, de asemenea, afectată negativ de acțiunile sau

declarațiile diferitelor persoane, care acționează sub identități false sau neautentice, care pot disemina informații care sunt considerate a induce în eroare sau care intenționează să manipuleze opiniile despre companie. Orice astfel de situație poate duce potențial la o scădere a dorinței clienților de a cumpăra produsele companiei, ducând astfel la scăderea vânzărilor, precum și la o scădere a prețului instrumentelor financiare emise de către Grup.

RISC DE SECURITATE CIBERNETICĂ - Riscul de securitate cibernetică este determinat de probabilitatea expunerii, a pierderii unui activ critic sau a informațiilor sensibile sau a prejudiciului reputației care rezultă dintr-un atac cibernetic sau o încălcare a rețelei unei organizații. Pașii pentru diminuarea unui astfel de risc sunt: 1. Identificarea Celor Mai Valoroase Active Digitale, 2. Auditarea Datelor Si a Proprietății Intelectuale ale Organizației, 3. Efectuarea Unei Evaluări a Riscurilor Cibernetică, 4. Analiza Nivelurilor de Securitate și Amenințări, 5. Stabilirea unui Responsabil de Management al Riscului Cibernetic, 6. Automatizarea Sarcinilor de Prevenire și Diminuare a Riscurilor, 7. Crearea Unui Plan de Răspuns la Incident, 8. Educarea Angajaților cu Privire la Politicile de Securitate Cibernetică.

LITIGII – Pentru o actualizare privind litigiile, până la data de 31 decembrie 2022, vă rugăm să consultați Anexa dedicată acestui raport.

De asemenea, pot fi și alte riscuri precum:

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc standardele sale de calitate.
- Veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea de afaceri.
- Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului.
- Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte.
- Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității.
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare.
- Există riscul ca Grupul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa.
- Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.
- Activitatea Grupului se bazează pe materiale și servicii furnizate de terți. Acești furnizori pot alege să întrerupă furnizarea produselor sau serviciilor lor, să încerce să impună Grupului prețuri necompetitive sau să aleagă să nu reînnoiască contractele cu Grupul.
- Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.
- Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.
- Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor Grupului și asupra fluxurilor de numerar.
- Grupul ar putea să se confrunte cu probleme în legătură cu protecția mediului, precum și cu restricții impuse de legislația de mediu și cu costuri specifice protecției mediului în ceea ce privește proprietățile imobiliare achiziționate și proiectele imobiliare dezvoltate de grup.
- Nerespectarea legilor anti-corupție sau acuzații cu privire la nerespectarea acestora ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra reputației și activității Grupului.
- Grupului i se pot impune amenzi, obligații de despăgubire sau alte penalități și acesta poate fi supus unei publicități negative ca urmare a unor proceduri legale, pretenții contractuale și

dispute.

- Terenurile și imobilele sunt bunuri cu o lichiditate redusă, care pot limita substanțial disponibilitățile de lichiditate financiară ale Emitentului.
- Criza generată de pandemia de coronavirus și alte evenimente de sănătate publică de amploare, precum și catastrofele legate de climă ar putea afecta economia globală, ducând la o creștere economică mai lentă sau negativă, la creșterea șomajului și la reducerea cererii și, prin urmare, ar putea avea un impact negativ asupra activității Companiei.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2022	2021	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	769.518.382	703.317.672	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(445.459.287)	(451.583.531)	-1%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.133.247)	(5.046.897)	2%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>318.925.848</i>	<i>246.687.244</i>	<i>29%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	54.883.687	298.636.043	-82%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	0	100%
Venituri din chirii	62.377.460	6.544.367	853%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	16.532.162	5.277.520	213%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(16.532.162)	(5.277.520)	213%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(8.171.409)	(5.345.444)	53%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>54.206.051</i>	<i>1.198.923</i>	<i>4421%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(9.255.427)	(4.641.595)	99%
Cheltuieli administrative	(90.436.029)	(27.936.859)	224%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.308.340)	(8.065.542)	90%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	304.746	536.526	-43%
Alte venituri de exploatare	5.141.316	5.688.365	-10%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	88.485.173	44.364.366	99%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	75.097.712	56.187.770	34%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	576.124.706	612.655.241	-6%
Venituri financiare	18.348.129	2.381.231	671%
Cheltuieli financiare	(21.966.642)	(12.145.485)	81%
Proporția rezultatului din companii asociate	402.719	1.527.818	-74%
Profit brut	572.908.912	604.418.805	-5%
Impozit pe profit	(70.431.447)	(94.731.652)	-26%
Profit net	502.477.465	509.687.153	-1%

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	2022	2021	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	156.041.444	142.939.123	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(90.329.370)	(91.777.809)	-2%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(1.040.910)	(1.025.709)	1%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>64.671.164</i>	<i>50.135.605</i>	<i>29%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	11.129.208	60.693.448	-82%
Câștiguri din achizițiile negociate	19.077.354	0	100%
Venituri din chirii	12.648.780	1.330.048	851%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	3.352.360	1.072.579	213%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(3.352.360)	(1.072.579)	213%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(1.656.982)	(1.086.384)	53%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>10.991.798</i>	<i>243.664</i>	<i>4411%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.876.798)	(943.337)	99%
Cheltuieli administrative	(18.338.442)	(5.677.762)	223%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.104.195)	(1.639.205)	89%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	61.796	109.041	-43%
Alte venituri de exploatare	1.042.543	1.156.080	-10%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	17.942.852	9.016.415	99%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	15.228.168	11.419.350	33%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	116.825.448	124.513.299	-6%
Venituri financiare	3.720.598	483.951	669%
Cheltuieli financiare	(4.454.353)	(2.468.394)	80%
Proporția rezultatului din companii asociate	81.663	310.507	-74%
Profit brut	116.173.356	122.839.363	-5%
Impozit pe profit	(14.281.951)	(19.252.835)	-26%
Profit net	101.891.405	103.586.528	-2%

Situațiile financiare consolidate au fost convertite în euro din situațiile financiare consolidate auditate în lei, folosind cursul de schimb mediu din an publicat de Banca Națională a României, 4,9315 lei/euro pentru 2022 și 4,9204 lei/euro pentru anul 2021.

BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.343.689.182	1.492.831.494	57%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	15.259.605	597.608	2453%
Investiții imobiliare	2.251.984.947	1.449.465.190	55%
Active aferente dreptului de utilizare	2.687.154	3.505.452	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	3.369.877	2.967.158	14%
Proprietăți, instalații și echipamente	51.131.523	17.040.010	200%
ACTIVE CIRCULANTE	1.893.061.301	1.304.327.994	45%
Stocuri	662.994.340	343.977.627	93%
Avansuri acordate furnizorilor	116.316.909	93.266.448	25%
Creanțe comerciale	392.002.622	201.369.543	95%
Alte creanțe	129.862.443	128.441.029	1%
Cheltuieli înregistrate în avans	24.924.944	19.517.269	28%
Alte active financiare	0	9.408.917	-100%
Numerar și echivalente de numerar	566.960.043	508.347.161	12%
TOTAL ACTIVE	4.236.750.483	2.797.159.488	51%
CAPITALURI PROPRII	2.531.326.688	1.646.957.218	54%
Capital social	740.563.717	514.828.059	44%
Prime de capital	27.981.399	4.307.782	550%
Rezerve legale	17.452.635	11.437.359	53%
Acțiuni proprii	1.029	0	100%
Alte rezerve de capital	51.848.900	1.390.179	3630%
Rezultat reportat	1.184.656.306	791.788.303	50%
Interes care nu controlează	508.822.702	323.205.536	57%
DATORII	1.705.423.795	1.150.202.270	48%
DATORII PE TERMEN LUNG	956.652.728	581.000.467	65%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	654.206.589	390.342.321	68%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	3.528.882	7.472.207	-53%
Datorii comerciale și alte datorii	23.442.273	564.912	4050%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	272.828.037	179.974.080	52%
DATORII CURENTE	748.771.067	569.201.803	32%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	172.421.627	34.260.754	403%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	47.528	87.028	-45%
Datorii de leasing	778.490	1.282.387	-39%
Datorii comerciale și alte datorii	271.065.556	124.138.768	118%
Venituri în avans	11.099.273	1.145.855	869%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	717.144	2.023.447	-65%
Avansuri încasate de la clienți	292.641.449	406.263.564	-28%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.236.750.483	2.797.159.488	51%

BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.12.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	473.721.386	301.697.923	57%
Fond comercial	3.892.161	3.891.610	0%
Active necorporale	3.084.369	120.775	2454%
Investiții imobiliare	455.185.541	292.933.690	55%
Active aferente dreptului de utilizare	543.145	708.444	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	681.141	599.656	14%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.335.029	3.443.748	200%
ACTIVE CIRCULANTE	382.637.608	263.601.786	45%
Stocuri	134.008.639	69.517.113	93%
Avansuri acordate furnizorilor	23.510.715	18.848.942	25%
Creanțe comerciale	79.234.067	40.696.337	95%
Alte creanțe	26.248.624	25.957.646	1%
Cheltuieli înregistrate în avans	5.037.988	3.944.397	28%
Alte active financiare	0	1.901.521	-100%
Numerar și echivalente de numerar	114.597.575	102.735.830	12%
TOTAL ACTIVE	856.358.994	565.299.709	51%
CAPITALURI PROPRII	511.647.873	332.846.389	54%
Capital social	149.687.455	104.045.605	44%
Prime de capital	5.655.779	870.593	550%
Rezerve legale	3.527.638	2.311.465	53%
Acțiuni proprii	208	0	100%
Alte rezerve de capital	10.480.030	280.952	3630%
Rezultat reportat	239.450.278	160.018.654	50%
Interes care nu controlează	102.846.485	65.319.120	57%
DATORII	344.711.121	232.453.320	48%
DATORII PE TERMEN LUNG	193.364.744	117.418.901	65%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	132.232.403	78.887.315	68%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	713.280	1.510.116	-53%
Datorii comerciale și alte datorii	4.738.302	114.167	4050%
Datorii de leasing	535.018	534.942	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	55.145.741	36.372.361	52%
DATORII CURENTE	151.346.377	115.034.419	32%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	34.850.957	6.924.022	403%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	9.607	17.588	-45%
Datorii de leasing	157.353	259.168	-39%
Datorii comerciale și alte datorii	54.789.497	25.088.169	118%
Venituri în avans	2.243.456	231.575	869%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	144.954	408.934	-65%
Avansuri încasate de la clienți	59.150.553	82.104.963	-28%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	856.358.994	565.299.709	51%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate auditate în lei, folosind cursul de schimb la final de an publicat de Banca Națională a României, 4,9474 lei/euro pentru 2022 și 4,9481 lei/euro pentru anul 2021.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2022	2021	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	15.905.553	44.837.975	-65%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	169.485	630.559	-73%
Alte venituri	10.235.197	784.769	1204%
Venituri totale din exploatare	26.310.235	46.253.303	-43%
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	(9.750.133)	(1.628.096)	499%
Cheltuieli administrative	(9.423.744)	(3.645.630)	158%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.558.259)	(7.814.775)	48%
Ajustări legate de provizioane	-	84.255	-100%
Total cheltuieli de exploatare	(30.732.136)	(13.004.246)	136%
Rezultat din exploatare	(4.421.901)	33.249.057	-113%
Venituri din dividende	100.918.000	1.881.012	5265%
Venituri din dobânzi	18.829.563	7.436.521	153%
Alte venituri financiare	4.753.118	6.780.726	-30%
Venituri financiare totale	124.500.681	16.098.259	673%
Cheltuieli cu dobânzile	(789.429)	(786.291)	0%
Cheltuieli financiare totale	(789.429)	(786.291)	0%
Profit brut	119.289.351	48.561.025	146%
Cheltuieli cu impozitul	(2.473.355)	(7.846.508)	-68%
Profit net	116.815.996	40.714.517	187%

BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	842.462.074	435.069.009	94%
Imobilizări corporale	2.291.888	1.293.679	77%
Active necorporale	59.668	567.455	-89%
Active financiare - investiții	209.382.429	90.497.644	131%
Active financiare - împrumuturi acordate	571.982.357	338.295.046	69%
Active aferente dreptului de utilizare	17.640.137	3.393.204	420%
Active pentru impozit amânat	1.167.931	59.389	1867%
Alte active imobilizate	39.937.664	962.592	4049%
ACTIVE CIRCULANTE	267.885.990	277.357.389	-3%
Numerar și echivalente de numerar	137.504.656	121.682.382	13%
Active financiare - împrumuturi acordate	29.095.328	24.724.694	18%
Creanțe comerciale	726.283	102.053.110	-99%
Alte creanțe	100.314.789	28.753.389	249%
Cheltuieli în avans	244.934	143.814	70%
TOTAL ACTIVE	1.110.348.064	712.426.398	56%
CAPITALURI PROPRII	954.731.514	582.034.517	64%
Capital social	740.563.717	514.828.059	44%
Acțiuni proprii	1.029	-	N/A
Prime de capital	27.981.399	4.307.782	550%
Rezerva legală	17.452.635	11.437.359	53%
Rezultat reportat	116.883.834	50.071.138	133%
Alte rezerve de capital	51.848.900	1.390.179	3630%
DATORII	155.616.550	130.391.881	19%
DATORII PE TERMEN LUNG	37.411.529	30.494.160	23%
Datorii financiare - credite și împrumuturi	0	27.921.952	-100%
Datorii de leasing	17.864.412	2.464.740	625%
Alte datorii pe termen lung	19.547.117	107.468	18089%
DATORII PE TERMEN SCURT	118.205.021	99.897.721	18%
Datorii de leasing	1.901.977	1.299.647	46%
Datorii comerciale	933.976	1.880.800	-50%
Alte datorii	115.104.814	96.575.918	19%
Datoria fiscală curentă	227.623	0	N/A
Venituri amânate	36.631	141.356	-74%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.110.348.064	712.426.398	56%

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB

PREVEDERILE CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI ²	CONFORM	PARȚIAL CONFORM	NECONFORM	OBSERVAȚII
Secțiunea A - Responsabilități				
A.1. Toate companiile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului de Administrație („Consiliul”), care include termenii de referință/ responsabilitățile Consiliului și funcțiile-cheie de conducere ale Companiei, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din prezenta Secțiune.	X			Compania a adoptat Codul de Governanță Corporativă, care include și Reguli Interne pentru Consiliul de Administrație.
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere respectivului conflict de interese.	X			Membrii Consiliului de Administrație au, în condițiile legii, îndatoriri de grijă și loialitate față de Companie, stipulate nu numai în Actul Constitutiv al Societății, ci și în alte regulamente interne ale Societății. Prevederile pentru gestionarea conflictelor de interese sunt incluse în Codul de governanță corporativă al One United Properties.
A.3. Consiliul trebuie să fie format din cel puțin 5 (cinci) membri.	X			Consiliul este format din 7 (șapte) membri aleși de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor (AGOA), în conformitate cu prevederile Legii Societăților și ale Actului Constitutiv al Societății.
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului nu trebuie să aibă funcții executive. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și	X			Cinci din șapte membri ai Consiliului sunt neexecutivi, iar cinci din șapte sunt independenți. Cu ocazia fiecărei numiri a unui membru al Consiliului de Administrație, Societatea efectuează o evaluare a independenței membrilor săi pe baza criteriilor de independență stabilite în Codul de governanță corporativă (care sunt în esență

²Declarația rezumă principiile Codului de governanță corporativă; versiunea integrală a Codului poate fi citită pe site-ul Bursei de Valori București: www.bvb.ro.

atunci când survin orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale.				similare cu cele prevăzute în Legea Societăților), constând într-o evaluare individuală efectuată de membrul relevant al Consiliului.
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	X			Informații privind angajamentele și obligațiile profesionale permanente ale membrilor Consiliului, inclusiv funcțiile executive și neexecutive din cadrul companiilor și instituțiilor non-profit, pot fi găsite în CV-urile membrilor Consiliului, disponibile la sediul Societății precum și pe site-ul companiei, www.one.ro.
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține, direct sau indirect, acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot.	X			Informațiile sunt incluse în rapoartele anuale emise de Companie.
A.7. Compania trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	X			Compania are un Secretar General care sprijină activitățile Consiliului.
A.8. Declarația privind guvernanta corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a Comitetului de Nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile-cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Compania trebuie să aibă o politică/un ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.			X	Compania nu avea în 2022 nicio politică și nici un ghid privind evaluarea Consiliului. Nu a existat o autoevaluare oficială a Consiliului pentru 2022. Cu toate acestea, obiectivul urmărit de această dispoziție a Codului de guvernanta corporativă al BVB este asigurat de faptul că mandatele membrilor Consiliului de Administrație sunt acordate pentru perioade limitate de un an, o evaluare indirectă fiind, prin urmare, efectuată anual de către AGOA.
A.9. Declarația de guvernanta corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	X			Consiliul de administrație al One United Properties se va întruni ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată la trei luni. Pe parcursul anului 2022 au avut loc 18 ședințe de Consiliu (17 ședințe cu prezență deplină și 1 ședință cu 6 din 7 membri), 6 ședințe pentru Comitetul de Risc și Audit (prezență deplină) și 1 ședință pentru Comitetul de Nominalizare și Remunerare (prezență deplină) și o ședință pentru Comitetul ESG (prezență deplină).
A.10. Declarația de guvernanta corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din cadrul Consiliului.	X			În 2022, cinci (5) membri ai Consiliului au îndeplinit toate criteriile de independență prevăzute de Codul de guvernanta corporativă al One United Properties.
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor Comitetului de Nominalizare trebuie să fie independenți.			X	One United Properties a înființat în 2021 Comitetul de Nominalizare și Remunerare. Comitetul este format din trei membri, dintre care un membru este membru executiv al Consiliului de Administrație, domnul Victor Căpitanu. Doi dintre membrii Comitetului sunt independenți. Buna guvernare corporativă urmărită de Codul de Guvernanta Corporativă BVB se realizează prin faptul că domnul

				Victor Căpitanu, în calitate sa de fondator al Emitentului, a dovedit că implicarea sa este esențială în procesul de recrutare a oricăror membri ai Consiliului de Administrație și Directori, dar și cu privire la regimul lor de remunerare pentru funcțiile acestora, în raport cu situația financiară și strategia Emitentului. Beneficiile aduse de prezența sa în Comitetul de Nominalizare și Remunerare sunt, așadar, compatibile cu misiunea Comitetului.
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și de control intern				
<p>B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit, în care cel puțin un membru trebuie să fie neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, inclusiv președintele, trebuie să fi demonstrat deținerea unei calificări adecvate, relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului.</p> <p>Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să fi demonstrat deținerea unei experiențe adecvate în audit sau în contabilitate. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.</p>	X			One United Properties a înființat în 2021 Comitetul de Risc și Audit. Comitetul este format din patru membri, dintre care trei membri sunt neexecutivi și independenți. Toți membrii Comitetului de Risc și Audit, inclusiv Președintele, au dovedit calificări adecvate, conform regulilor interne stabilite de Companie.
<p>B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.</p>	X			Președintele Comitetului de Risc și Audit este un membru independent, neexecutiv.
<p>B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.</p>	X			Comitetul de Risc și Audit efectuează o evaluare anuală a sistemului de control intern al Companiei.
<p>B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și sfera de acoperire a funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestionare a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante Consiliului.</p>	X			În evaluarea anuală, Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea acestui sistem, adecvarea rapoartelor de management al riscurilor și controlului intern prezentate Comitetului de Risc și Audit, precum și promptitudinea și eficacitatea managementului în abordarea deficiențelor sau a deficiențelor constatate în ceea ce privește controlul intern.

B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile Companiei și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	X			Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea sistemului de management al riscurilor al Grupului, monitorizează aplicarea standardelor statutare și general acceptate de audit intern și va evalua situațiile de conflict de interese în cadrul tranzacțiilor încheiate de Grup și/sau oricare dintre filialele sale cu partide afiliate.
B6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestionare a riscului.	X			
B.7 Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	X			
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de către Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anuale) sau ad-hoc, care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	X			Comitetul de Risc și Audit prezintă în mod regulat Consiliului rapoarte cu privire la problemele specifice care i-au fost atribuite.
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de Companie cu acționarii și afiliații acestora.	X			Societatea acordă tratament egal tuturor acționarilor săi. Tranzacțiile cu părți afiliate sunt tratate în mod obiectiv, în conformitate cu standardele obișnuite ale industriei și cu legile și reglementările corporative aplicabile.
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a Companiei cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse, a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale Companiei (conform ultimului raport financiar), este aprobată de Consiliu în urma unei opinii cu caracter obligatoriu a comitetului de audit al Consiliului și este dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	X			În anumite situații, Membrii Consiliului de Administrație și Directorii One United Properties se pot afla într-o situație de conflict de interese între obligațiile lor față de Companie și interesele lor private și alte obligații. În cazul unui conflict de interese, membrii respectivi ai Consiliului de Administrație și Directorii au obligația să se abțină de la deliberări și vot, respectiv să se abțină în orice alt proces decizional sau în legătură cu orice act sau fapt asupra căruia s-a născut conflictul respectiv, precum și să raporteze/dezvăluie conflictul de interese respectiv. Orice tranzacție încheiată între One United Properties și persoanele menționate mai sus se încheie în condiții echivalente cu cele predominante în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile. Gestionarea unor astfel de conflicte de interese este inclusă în Codul de guvernanză corporativă al One United Properties.
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul Companiei sau prin angajarea unei entități terțe	X			Compania avea în 2022 funcția de Audit Intern.

independente.				
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct Directorului General Executiv.	X			Auditul Intern raportează Comitetului de Risc și Audit.
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare				
C.1. Compania trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei. Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a Companiei.	X			Politica de remunerare a Companiei este publicată pe site-ul acesteia, iar Raportul de remunerare pentru 2022 face parte din documentația aferentă Adunării Generale anuale a Acționarilor, fiind supusă votului consultativ al acestora.
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii				
D.1. Compania trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana responsabilă/ persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, Compania trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv: <ul style="list-style-type: none"> • Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor; • CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale Companiei, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de administrație din societăți sau din instituții non-profit; • Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale); • Informații referitoare la adunările generale ale 	X			Toate informațiile specificate de prevederea D1 sunt furnizate pe site-ul Companiei.

<p>a acționarilor;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informații privind evenimentele corporative; • Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante; • Prezentările Companiei (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale. 				
<p>D.2. Compania va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor publicate pe pagina de internet a Companiei.</p>	X			<p>Politica de dividende a Societății este inclusă în Codul de Governanță Corporativă, care este publicat pe site-ul Companiei, în secțiunea Relații cu Investitorii.</p>
<p>D.3. Compania va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii, care vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa-numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a Companiei.</p>			X	<p>Compania nu a adoptat o politică oficială de previziuni. Compania întocmește doar bugete anuale și nu furnizează nicio prognoză financiară în afara bugetelor anuale obligatorii aprobate de acționarii companiei.</p>
<p>D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.</p>	X			<p>Informațiile privind organizarea Adunărilor Generale ale Acționarilor sunt menționate în Actul Constitutiv al Societății, precum și în Codul de Governanță Corporativă și sunt în conformitate cu prevederea D.4.</p>
<p>D.5. Auditorii financiari independenți vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.</p>	X			<p>Auditorii financiari independenți participă la Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor unde situațiile financiare anuale individuale și consolidate sunt supuse aprobării.</p>
<p>D.6. Consiliul ar trebui să prezinte adunării generale anuale a acționarilor o scurtă evaluare a controalelor interne și a sistemului semnificativ de gestionare a riscurilor, precum și avize cu privire la chestiuni care pot fi soluționate la</p>		X		<p>Informațiile despre controalele interne și sistemul de management al riscurilor semnificative sunt furnizate în Raportul anual. În cazul în care întrebarea legată de sistemul de control intern și de management al riscurilor semnificative va fi pusă în cadrul ședinței</p>

adunarea generală.				anuale, întrebarea va fi abordată de către Consiliul de Administrație.
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Președintelui Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului ia o altă hotărâre în acest sens.	X			Există posibilitatea ca orice specialist, consultant, expert, analist financiar sau jurnalist acreditat să participe la AGA pe baza unei invitații prealabile din partea Președintelui Consiliului.
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii-cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, al profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	X			Rapoartele financiare trimestriale și semestriale includ informații atât în limba română, cât și în engleză cu privire la factorii cheie care provoacă modificări în ceea ce privește nivelurile vânzărilor, profitul operațional, profitul net și alți indicatori financiari relevanți, de la un trimestru la altul și de la un an la altul.
D.9. O companie va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a Companiei la data ședințelor/teleconferințelor.	X			One United Properties susține două teleconferințe – una în engleză și alta în română, în fiecare trimestru, organizând astfel 8 teleconferințe pe parcursul anului. Înregistrarea fiecăreia dintre teleconferințe este publicată pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei. În plus, compania găzduiește anual ONE Investor Day și interacționează în mod continuu cu acționarii și analiștii săi în cadrul unor evenimente dedicate, conferințe și roadshow-uri.
D.10. În cazul în care o companie susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității Companiei fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	X			Compania include aceste informații în Raportul anual de sustenabilitate, care este publicat pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei.

DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 26 aprilie 2023

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situațiile financiare consolidate și individuale pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2022 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

LISTĂ A LITIGIILOR RELEVANTE ALE SOCIETĂȚILOR DIN GRUPUL ONE

NOTĂ: **CLICK** pe numele societății din Tabelul General **trimite către Tabelul cu Litigiile aferente respectivei societăți.**
În Tabelele cu Litigii aferente fiecărei societăți au fost marcate cu fond VERDE dosarele în curs de soluționare în care societățile ONE au calitate procesuală activă (unde sunt reclamante/ care au fost inițiate de ele) și cu fond ROȘU dosarele în curs de soluționare unde societățile ONE au calitate procesuală pasivă (unde sunt pârâte/ care au fost inițiate de terți).
CLICK pe termenii indicate în ultima coloană din Tabelele cu Litigii **trimite către link-ul aferent de pe portalul instanțelor.**
CLICK pe numele societății din Tabelele cu Litigii **retrimite la Tabelul General.**

NR.	DENUMIRE ȘI FORMĂ ACTUALĂ	NR. REGISTRUL COMERȚULUI	CIF	ADRESĂ	DENUMIRI/ FORME ANTERIOARE
1.	ONE UNITED PROPERTIES SA	J40/21705/2007	RO 22767862	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	MUNIFIN SRL (16.11.2007) MUNICIPALITY FINANCE SRL (18.12.2007) ONE UNITED PROPERTIES SRL (08.04.2013)
2.	ONE COTROCENI PARK SRL	J40/16080/2017	RO 38236441	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU PROPERTIES SRL (15.09.2017)
3.	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	J40/7492/2016	RO 36134550	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE PRIMAVERII PROPERTIES SRL (19.05.2016)
	ONE UNITED TOWER SA	J40/20317/2017	RO 38586064	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE UNITED TOWER SRL (28.02.2020)
4.	ONE MODROGAN SRL	J40/3313/2014	RO 32941698	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE DOWNTOWN PROPERTIES SA (14.03.2014)
5.	ONE PENINSULA SRL	J40/5520/2014	RO 33142150	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SA (07.05.2014) ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SRL (23.03.2018)
6.	ONE MAMAIA NORD SRL	J40/15882/2017	RO 38224218	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	NEO MAMAIA SRL (01.02.2022)

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	27632/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Tribunalul București	Intervenție în cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (clase de acțiuni)	La termenul din 01.11.2021 cererea de intervenție a fost respinsă, iar cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind clasele de acțiuni) a fost admisă. (actualizare 2023: decizia nu a fost apelată. Dosarul a fost închis.)	-
2	27634/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Tribunalul București	Intervenție în cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (acțiuni gratuite)	La termenul din 09.11.2021 cererea de intervenție a fost respinsă, iar cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind acțiunile gratuite) a fost admisă. (actualizare 2023: decizia nu a fost apelată. Dosarul a fost închis.)	-
3	27636/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Tribunalul București	Intervenție în cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (dividende/ invitat)	La termenul din 09.11.2021 cererea de intervenție a fost respinsă, iar cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind repartizarea dividendelor și invitatul permanent) a fost admisă. (actualizare 2023: decizia nu a fost apelată. Dosarul a fost închis.)	-
4	29646/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Curtea de Apel București	Cerere de anulare a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind clasele de acțiuni și invitatul permanent)	În fond, pe 25.05.2022, Tribunalul București a anulat hotărârea AGA privind clasele de acțiuni și a menținut hotărârea AGA privind invitatul permanent. (actualizare 2023: în	-

					<p>faza procesuală a apelului, la data de 27 februarie 2023, Curtea de Apel București a menținut decizia instanței de fond. Deși decizia din apel nu a fost comunicată încă, aceasta este finală și executorie. Poate fi atacată uzitând de căile extraordinare de atac, dar acestea sunt foarte rar admise de instanțele superioare.)</p>	
--	--	--	--	--	--	--

ONE COTROCENI PARK S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	74586/3/2011*	CALOR S.R.L.	Curtea de Apel București	Obiectul acestui litigiu este reprezentat de o dispută complexă privind validitatea mai multor titluri de proprietate ale Theda Mar asupra unor loturi din zona proiectului imobiliar, inclusiv loturile cumpărate de One Cotroceni Park. Aceste titluri au rezultat din mai multe operațiuni de dezmembrare, a căror legalitate o contestă Calor S.R.L. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost introdusă în acest litigiu, având în vedere și existența unor linii de cale ferată dezafectate (nefuncționale) pe teren.	Acest dosar a trecut deja printr-un ciclu procesual (fond, apel, recurs) fiind retrimis la instanța de fond pentru rejudecare, când a primit nr. 74586/3/2011*. One Cotroceni Park (OCP) a fost introdusă în dosar la termenul din 25.05.2020 . În rejudecare, pe 13.12.2021 , Tribunalul București a respins pentru a doua oară, cererea reclamantei în întregime. (actualizare 2023 : Acest dosar este din nou în faza procesuală a apelului în fața Curții de Apel. Următorul termen este stabilit pentru data de 02.05.2023. Pe 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzație cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri în acest sens în relație cu instanța.)	02.05.2023
2	7453/3/2016	CALOR S.R.L.	Tribunalul București	Anularea primului contract de vânzare-cumpărare din șirul de contracte prin care au fost transferate loturile adiacente cu zona proiectului imobiliar. Calor S.R.L. contestă valabilitatea acestui prim contract de vânzare-cumpărare și a altor acte subsecvente, solicitând și rectificări de carte funciară.	La termenul din 15.09.2016 , dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului 11328/3/2015. După soluționarea definitivă a acestui dosar prin respingerea definitivă a cererii Calor, aceasta a solicitat repunerea dosarului pe rol și introducerea în cauză a SNCFR și a OCP. La termenul din 09.06.2021 dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului 74586/3/2011* și a dosarului 6021/302/2018. (actualizare 2023 : Pe	SUSPENDAT la 09.06.2021

					15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzație cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri pentru repunerea cauzei pe rol și depunerea cererii de renunțare la dosar.)	
3	11906/302/2018	CALOR S.R.L.	Judecătoria Sectorului 5	Acest litigiu are ca obiect constatarea existenței unor construcții pe terenurile aflate în dispută cu Theda Mar, vizate și de litigiile anterioare. Pretinsele construcții vizate de reclamantă constau într-o presupusă alee betonată de acces și un gazoduct, aparent aflate pe terenurile pârașilor. Lipsa caracterului cert a construcțiilor efectiv vizate de reclamantă și poziționarea lor concretă este confirmată inclusiv de către instanță care a luat în considerare cercetarea la fața locului pentru clarificarea acestor aspecte, dar care însă a fost prorogată ca urmare a suspendării cauzei.	Acest litigiu se află în al doilea ciclu procesual (în primă fază, acțiunea a fost respinsă, pe fond și în apel, ca inadmisibilă, iar în recurs s-a dispus rejudecarea în fond). One Cotroceni Park a fost introdusă în cauză la data de 27.03.2019 , în faza rejudecării cauzei pe fond. La data de 07.06.2019 judecarea dosarului a fost suspendată până la soluționarea irevocabilă a dosarului 74586/3/2011* și până la soluționarea definitivă a dosarului 11328/3/2015. (actualizare 2023: Pe 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzație cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri pentru repunerea cauzei pe rol și depunerea cererii de renunțare la dosar. Următorul termen de judecată a fost stabilit la data de 25.05.2023 .)	25.05.2023
4	25837/3/2020	CALOR S.R.L.	Tribunalul București	Anularea contractului de vânzare dintre Theda Mar și One Cotroceni Park, referitor la o suprafață de teren adiacentă proiectului, achiziționată cu scopul de a realiza	La primul termen din 14.05.2021 instanța s-a pronunțat pe excepțiile de neconstituționalitate invocate în cauză de reclamantă și a amânat soluționarea cauzei. La termenul următor din 17.09.2021 ,	SUSPENDAT la 25.02.2022

			<p>accese suplimentare către proiect, dinspre str. Progresului. Reclamanta Calor S.R.L. folosește ca argumente aceleași susțineri ca și în celelalte litigii, privind modalitatea de partajare a proprietăților, precum și dreptul de proprietate publică al Societății Naționale de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. asupra unor loturi. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost atrasă forțat ca parte în acest litigiu.</p>	<p>pentru a se lua act de înregistrările noi înregistrate și pentru a se preciza acțiunea, s-a amânat judecarea cauzei la 12.11.2021 când s-a admis în principiu cererea de intervenție forțată. La 25.02.2022 instanța a dispus suspendarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului 74586/3/2011*. (actualizare 2023: Pe 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri pentru repunerea cauzei pe rol și depunerea cererii de renunțare la dosar.)</p>	
--	--	--	--	--	--

ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES S.R.L. ȘI ONE UNITED TOWER S.A.

Nr crt	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	31254/3/2019	Municipiul București, Primarul General al Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București	Tribunalul București	Obiectul litigiului este reprezentat de cererea de chemare în garanție disjunctă din dosarul 4858/3/2019, formulată de OMEP împotriva Primarului Municipiului București, Consiliului General al Municipiului București și Municipiului București pentru suma de 613.285.982 lei, reprezentând prejudiciul (evaluat la data formulării cererii) care ar fi generat OMEP prin anularea actelor în baza cărora s-a edificat proiectul (PUZ și autorizație de construire), supuse controlului de legalitate în cadrul dosarului 4858/3/2019.	La data de 17.10.2019 , soluționarea dosarului a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului 4858/3/2019. Dosarul nr. 4858/3/2019 a fost câștigat în data de 1 aprilie 2022. În consecință, dosarul a rămas fără obiect și a fost închis pe 21.04.2022 .	-

Nr crt	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	25248/3/2018	Asociația Mișcarea Civică Miliția	Curtea de Apel București	În acest dosar reclamantele au solicitat anularea acordului de mediu aferent primei autorizații de construire obținute pentru proiectul	În faza de fond, la data de 25.08.2020 cererea reclamantelor a fost respinsă în întregime, cu obligarea acestora la plata a peste 30.000 euro cheltuieli de judecată	-

		Spirituală și Asociația Salvați Bucureștiul		ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	către societățile pârâte. Recursurile formulate de reclamante au fost respinse la data de 14.04.2022. (actualizare 2023: Chiar dacă decizia Curții de Apel nu a fost încă comunicată părților, aceasta este finală și executorie. Poate fi atacată uzitând de căile extraordinare de atac, dar acestea sunt foarte rar admise de instanțele superioare.)	
2	31627/3/2018	Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală	Tribunalul București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea primei autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	La termenul din 18.06.2019 cauza a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 25248/3/2018 (vizând acordul de mediu) și nr. 4858/3/2019 (vizând PUZ și prima autorizație). Cauza a fost repusă pe rol după soluționarea definitivă a dosarelor nr. 25248/3/2018 și 4858/3/2019. Pe 28.06.2022, Tribunalul a luat act de cererea de renunțare la acțiune a reclamantelor. (actualizare 2023: hotărârea nu a fost apelată. Acest dosar este închis.)	-
3	4858/3/2019	Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul	Curtea de Apel București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea PUZ și anularea primei autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	În faza de fond, la data de 30.12.2019 cererea reclamantelor a fost respinsă în întregime, cu obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată către societățile pârâte. Pe 01.04.2022 apelurile reclamantelor au fost respinse. (actualizare 2023: Chiar dacă decizia Curții de Apel nu a fost încă comunicată părților, aceasta este finală și executorie. Poate fi atacată uzitând de căile extraordinare de atac, dar acestea sunt foarte rar admise de instanțele superioare.)	-

4	32311/3/2019	Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul	Tribunalul București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea celei de-a doua autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	<p>La termenul din 02.06.2020, instanța a anulat ca netimbrată cererea de completare a cererii de chemare în judecată. Împotriva acestei decizii a fost formulată cerere de reexaminare în dosarul 32311/3/2019/a1 care a fost respinsă definitiv la 14.07.2020. La termenul din 12.01.2020 cauza a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 4858/2/2019. Dosarul a fost repus pe rol după ce a fost pronunțată o decizie definitivă în dosarul nr. 4858/2/2019. În fond, cererea reclamantelor a fost respinsă în totalitate la data de 16.06.2022. (actualizare 2023: Decizia Tribunalului București nu a fost încă comunicată părților. Hotărârea poate fi atacată cu apel.)</p>	-
---	--------------	---	----------------------	---	--	---

ONE MODROGAN S.R.L.

Nr crt	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	28412/3/2022	Municipiul București, Primarul General al Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București	Tribunalul București	Dosarul are ca obiect cererea de chemare în garanție formulată de One Modrogan împotriva pârâților pentru suma de 354.660.026 lei disjunsă din dosarul nr. 11527/3/2022. Suma solicitată reprezintă prejudiciile (estimate la data formulării cererii) care ar putea fi generate One Modrogan în situația anulării actelor care au stat la baza proiectului (PUZ și autorizația de construire) ce fac obiectul controlului de legalitate în dosarul nr. 11527/3/2022.	Pe 19.10.2022 , dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 11527/3/2022. (actualizare 2023: O decizie definitivă și executorie nu a fost pronunțată până în prezent în dosarul nr. 11527/3/2022. În consecință acest dosar va rămâne pentru moment suspendat.)	SUSPENDAT la 19.10.2022

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	20661/3/2020	Uniunea Salvați România	Curtea de Apel București	În cadrul acestui litigiu, reclamantul Uniunea Salvați România a solicitat anularea și suspendarea PUZ Aleea Modrogan nr. 1A până la soluționarea definitivă a fondului cauzei.	În faza de fond, la termenul din 04.03.2021 , având în vedere calitatea de partid politic a reclamantului, acțiunea a fost respinsă ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă. În prezent, dosarul se află în faza de recurs la Curtea de Apel București. Pe 29.03.2022 dosarul a fost suspendat pentru ca Înalta Curte de Casație	SUSPENDAT la 29.03.2022

					și Justiție să decidă dacă un partid politic are sau nu calitate să formuleze astfel de acțiuni. (actualizare 2023: Înalta Curte a refuzat să tranșeze problema disputată. Dosarul ar trebui să fie repus pe rol în curând.)	
2	32458/3/2021	Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	În cadrul acestui litigiu, reclamanta Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural a solicitat suspendarea PUZ și autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A până la soluționarea fondului cauzei privind legalitatea acestor acte.	În fond, cererea reclamantei a fost respinsă la data de 01.03.2022 . În recurs, cererea de recurs a fost admisă, iar PUZ-ul și autorizația de construire au fost suspendate la 08.07.2022 . (actualizare 2023: Contestația în anulare formulată de One a fost respinsă de instanță. Decizia este finală și executorie. PUZ și autorizația de construire vor rămâne suspendate până la pronunțarea unei hotărâri de fond în dosarul nr. 11527/3/2020.)	-
3	11527/3/2022	Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	În acest litigiu, reclamanta a solicitat anularea PUZ și a autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A și demolarea construcției deja realizate.	Dosarul este în prezent în faza procesuală a fondului. Următorul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 02.05.2023.	02.05.2023

ONE PENINSULA S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	34643/3/2020	Ciorbea Victor, Ciorbea Lacrima și alții	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire, a certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare emise pentru proiectul One Peninsula. Ulterior, prin cererea de completare, s-a solicitat și anularea documentațiilor de urbanism și a actului emis de Agenția pentru Protecția Mediului București, care stau la baza emiterii autorizației de construire pentru proiectul One Peninsula.	Litigiul se află în faza de fond. La termenul din 24.09.2021 s-a amânat cauza pentru citarea noilor părți introduse în dosar ca urmare a modificării cererii de chemare în judecată. Următorul termen este stabilit la 24.03.2023 .	24.03.2023
2	10372/3/2021	Ciorbea Victor Ciorbea Lacrima și alții	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat suspendarea autorizației de construire, a certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare emise pentru proiectul One Peninsula.	În faza de fond, la data de 07.06.2021 , cererea de chemare în judecată a fost respinsă în întregime ca neîntemeiată. Cererea de recurs a reclamantilor a fost respinsă la 20.05.2022 . Această decizie este definitivă și executorie, dosarul fiind astfel închis.	-

ONE MAMAIA NORD S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	3028/118/2019	Asociația Constanța Altfel	Tribunalul Constanța	Litigiul vizează anularea autorizației de construire emise de Primarul Municipiului Constanța pentru proiectul Neo Mamaia, invocându-se în principal aspecte de nulitate care ar rezulta din pretinsa nelegalitate a documentațiilor de urbanism ce studiază terenul aferent proiectului.	În fond, cererea reclamantei a fost respinsă la 26.04.2022 . Reclamanta nu a formulat calea de atac împotriva acestei decizii. În consecință, decizia din fond este definitivă și executorie. (actualizare 2023: litigiul a fost de asemenea radiat din cartea funciară a imobilului.)	-

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022

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

CUPRINS**PAGINA**

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare consolidate

Opinie

- Am auditat situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. („Societatea”) și filialelor acesteia („Grupul”), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2022 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.
- Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 2.531.326.688 RON
 - Profitul net al exercițiului financiar: 502.477.465 RON
- În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2022, 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 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) 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 Grup, 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 Regulamentul și 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.

Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare consolidate în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>Conform notei 8 la situațiile financiare consolidate, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 2.251.984.947 RON la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 1.449.465.190 RON). Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri.</p> <p>Grupul aplică modelul valorii juste ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza evaluării efectuate de un evaluator independent cu experiență în domeniu. Orice modificări în valoarea justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Metoda de evaluare folosită de evaluatorul independent include date obținute din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică judecăți și numeroase estimări.</p> <p>Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor și metoda bazată pe venituri au limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicate.</p> <p>Datorită semnificației estimărilor și judecăților pe care le implică o evaluare în acest domeniu și având în vedere valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie al auditului.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluarea competențelor, a capacităților și obiectivității evaluatorilor externi; - Evaluarea metodologiilor și adecvarea ipotezelor cheie aplicate de evaluatorii externi pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare; - Efectuarea unei comparații independente cu prețurile din piață, pentru active similare din aceeași piață; și - Evaluarea prezentărilor de informații din bazele de evaluare, a ipotezelor cheie și a analizei de sensibilitate, inclusiv a modificărilor care au avut loc de anul anterior până în anul în curs, precum și a efectului asupra contului de profit și pierdere pentru anul în curs, inclusiv a prezentărilor sensibilităților din nota 8.
<p>Recunoașterea veniturilor din vânzarea de imobile rezidențiale</p> <p>După cum este prezentat în nota 20 la situațiile financiare consolidate, Grupul a recunoscut venituri din vânzarea de imobile rezidențiale în valoare de 769.518.382 RON la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 703.317.672 RON).</p> <p>Veniturile reprezintă o măsură importantă folosită pentru a evalua performanța unei societăți. Există riscul ca veniturile să fie prezentate la sume mai mari decât cele care au fost efectiv generate de Grup.</p> <p>În general, Grupul a concluzionat că pentru contractele de vânzare de imobile finalizate recunoașterea se face la un moment în timp când are loc transferul de control.</p> <p>Pentru contractele de vânzare de imobile în curs de execuție, Grupul a concluzionat în general că sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere în timp, astfel că recunoaște veniturile în timp. Grupul a stabilit că metoda bazată pe date de intrare este metoda de evaluare a evoluției acestor contracte întrucât există o legătură directă între costurile suportate de Grup și transferul de bunuri și servicii către client.</p>	<p>Procedurile noastre referitoare la recunoașterea de către conducere a veniturilor din vânzarea de imobile rezidențiale au constat în:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Am testat eșantioane de promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare pentru verificarea corectitudinii suprafeței vandabile și a prețului; - Am testat reconcilierile cheie folosite de conducere pentru a verifica dacă veniturile sunt complete și corecte; - Am analizat un eșantion de proiecte, am solicitat clarificări conducerii acolo unde s-au realizat economii din buget sau unde nu au fost înregistrate costuri suplimentare. - Am înțeles politicile contabile adoptate la întocmirea situațiilor financiare consolidate cu privire la recunoașterea veniturilor. - Am efectuat proceduri analitice asupra tuturor tipurilor de vânzări. - Evaluarea caracterului complet și adecvat al prezentărilor de informații referitoare la venituri, inclusiv al ipotezelor cheie.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p>Pentru fiecare proiect de dezvoltare există un nivel semnificativ de judecată în următoarele domenii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - estimarea datelor de intrare incluse într-un buget de șantier pentru a stabili nivelul de profit pe care fiecare proiect de dezvoltare se estimează că îl va genera. Aceste date de intrare includ estimarea costurilor totale de finalizare și suprafața vandabilă; - înregistrarea variației atunci când are loc o abatere de la bugetul inițial și asigurarea că variațiile sunt recunoscute în mod corespunzător. <p>Având în vedere că recunoașterea veniturilor din vânzarea de imobile în curs de execuție depinde în principal de datele de intrare folosite pentru a evalua evoluția și implică judecăți care afectează semnificativ stabilirea valorii și a plasarea în timp a veniturilor, am concluzionat că recunoașterea veniturilor reprezintă un aspect cheie de audit care va fi abordat în auditul nostru.</p>	

Alte informații

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

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare consolidate nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, 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 consolidat al administratorilor, 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 Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

În ceea ce privește Raportul de Remunerare, l-am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea nr. 24/2017, art. 107.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul consolidat al administratorilor și în Raportul de remunerare pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare consolidate;
- b) Raportul consolidat al Administratorilor, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, 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.
- c) Raportul de Remunerare a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea nr. 24/2017, art. 107.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Grup și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor și în Raportul de remunerare. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea 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 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.
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 Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernarea 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, 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.
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 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 îndoeli 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 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 guvernanta, 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.
 13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
 14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 22 septembrie 2022 să audităm situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru, inclusiv renumirile anterioare ca auditor statutar, este de 5 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2022.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Ioana Alina Mirea.

Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei privind Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronică („ESEF”)

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei aplicabil situațiilor financiare consolidate incluse în raportul financiar anual al One United Properties S.A. („Societatea”) astfel cum sunt prezentate în fișierele digitale care includ codul unic de LEI 254900MLAOUFANMAD8 („Fișierele Digitale”).

(I) *Responsabilitatea conducerii și a persoanelor însărcinate cu guvernanta pentru Fișierele Digitale întocmite în conformitate cu ESEF*

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF. Această responsabilitate presupune:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- selectarea și aplicarea etichetelor iXBRL corespunzătoare;
- asigurarea conformității dintre Fișierele Digitale și situațiile financiare consolidate care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

Persoanele însărcinate cu guvernanta sunt responsabile cu supravegherea întocmirii Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF.

(II) Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fișierelor Digitale

Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu cerințele ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardul internațional privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit), Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice (ISAE 3000) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Audit și Asigurare.

O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amplexarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la cerințele ESEF, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă presupune:

- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale care includ datele etichetate cu situațiile financiare consolidate auditate ale Societății care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare;
- evaluarea dacă toate situațiile financiare incluse în raportul anual consolidat au fost întocmite într-un format XHTML valabil;
- evaluarea dacă etichetările iXBRL, inclusiv etichetările voluntare, respectă cerințele ESEF.

Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră.

În opinia noastră, situațiile financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 incluse în raportul financiar anual în Fișierele Digitale respectă, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare consolidate. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare consolidate ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 este inclusă în secțiunea „Raport cu privire la auditul situațiilor financiare consolidate” de mai sus.

Alina Mirea, Partener de Audit



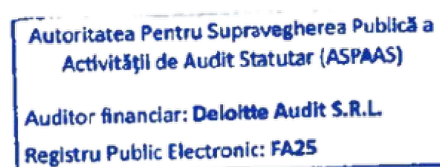
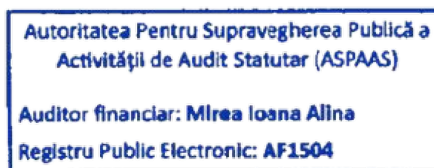
Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

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 9, Sector 1
București, România
24 martie 2023



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

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

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

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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

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

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

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

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

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

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

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

Capitalul social al Societății este de 740.563.717,2 RON împărțit în 3.702.818.586 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu) care dețin 27,5830% fiecare, iar alți acționari dețin 44,8340%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

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

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

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

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

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

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

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

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

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

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

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

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

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

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

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

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

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

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

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

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

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

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

2.b. Continuitatea activității

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

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

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

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

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

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** – Referințe la Cadru Conceptual cu amendamente la IFRS 3, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele: (a) actualizează IFRS 3 astfel încât să facă referire la Cadru Conceptual din 2018 în loc de Cadru din 1989; (b) adaugă o cerință suplimentară la IFRS 3 conform căreia, pentru tranzacții și alte evenimente care fac obiectul IAS 37 sau IFRIC 21, un dobânditor va aplica IAS 37 sau IFRIC 21 (și nu Cadru Conceptual) pentru a identifica datoriile pe care și le-a asumat într-o combinație de întreprinderi; și (c) adaugă o mențiune explicită la IFRS 3 conform căreia un dobânditor nu va recunoaște activele contingente dobândite într-o combinație de întreprinderi.
- **Amendamente la IAS 16 „Imobilizări corporale”** – Încasări înainte de utilizarea preconizată, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele interzic deducerea din costul unui element de imobilizare corporală o oricăror încasări obținute din vânzarea de elemente produse în timpul aducerii activului respectiv în locul și în starea necesare pentru a putea fi operat conform planificării conducerii. În schimb, entitatea recunoaște încasările din vânzarea acestor elemente, și costul cu producerea acestor elemente în contul de profit și pierdere.
- **Amendamente la IAS 37 „Provizioane, datorii contingente și active contingente”** - Contracte oneroase — Costul cu executarea contractului, emise de IASB în 14 mai 2020. Conform amendamentelor „costul cu executarea” unui contract cuprinde „costurile direct legate de contract”. Costurile direct legate de contract pot fi ori costuri incrementale de executare a contractului, ori o alocare a altor costuri direct legate de executarea contractelor.
- **Amendamente la diverse standarde datorită „Îmbunătățirilor IFRS (ciclul 2018-2020)”** emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamente la diverse standarde care rezultă din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 și IAS 41) cu scopul principal de a elimina inconsecvențele și de a clarifica anumite formulări. Amendamentele: (a) clarifică faptul că filiala care aplică paragraful D16(a) din IFRS 1 poate evalua cumulativ diferențele din schimbul valutar folosind sumele raportate de societatea-mamă, în funcție de data tranziției societății-mamă la IFRS (IFRS 1); (b) clarifică onorariile pe care le include o entitate atunci când aplică testul „10 la sută” din paragraful B3.3.6 din IFRS 9 pentru a evalua dacă trebuie să scoată o datorie financiară din evidențe. O entitate include numai onorariile plătite sau primite între entitate (împrumutat) și împrumutător, inclusiv onorariile plătite sau primite fie de entitate, fie de împrumutător în numele celui alt (IFRS 9); (c) elimină din exemplu prezentarea rambursarea de către locator a cheltuielilor cu îmbunătățirile aduse spațiului închiriat pentru a soluționa orice eventuală confuzie cu privire la tratamentul stimulentele de leasing care ar putea apărea din cauza modului în care sunt prezentate stimulentele de leasing în respectul exemplu (exemplul ilustrativ 13 atașat la IFRS 16); și (d) elimină cerința din paragraful 22 din IAS 41 pentru entități de a exclude fluxurile de numerar cu impozitarea atunci când evaluează valoarea justă a unui activ biologic prin utilizarea unei tehnici a valorii actualizate (IAS 41).

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

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

- **Amendamente la IFRS 17 „Contracte de asigurare”** – Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative emise de IASB în 9 decembrie 2021. Este un amendament cu sferă de aplicare restrânsă la cerințele de tranziție ale IFRS 17 pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 simultan.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020. Amendamentele oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele la IAS 1 emise de IASB în 15 iulie 2020 amână data intrării în vigoare cu un an pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare. Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** – Definiția estimărilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

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

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

- Amendamente la IAS 1 "Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2023)"
- Amendamente la IAS 1 "Datorii pe termen lung cu indicatori financiari (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2024)"
- Amendamente la IFRS 16 "Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2024)"
- IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate” emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- Amendamente la IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație” - Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014 (în 17 decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare pe termen nedefinit). Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asociere în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

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

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RĂȚIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

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

3.a Raționamente

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

3.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

Determinarea obligațiilor de executare

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

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

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

3.a. Raționamente (continuare)

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

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

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

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

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

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.b. Estimări și ipoteze

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

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

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

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

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

3.b.3 Ciclul de exploatare

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

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

3.b. Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.4 Costuri IPO

Costurile IPO care implică atât emisiunea de noi acțiuni, cât și listarea la bursă sunt contabilizate după cum urmează:

- Costurile incrementale care sunt direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni sunt deduse din capitalul propriu (net de orice beneficiu cu impozitul pe profit) în conformitate cu IAS 32.37
- Costurile care se referă la listarea la bursă, sau nu sunt în alt mod incrementale și direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni, sunt înregistrate ca o cheltuială în situația rezultatului global.
- Costurile care se referă atât la emisiunea de acțiuni, cât și la listare sunt alocate între acele funcții pe o bază rațională și consecventă, în conformitate cu IAS 32.38. În absența unei baze mai specifice de repartizare, o alocare a costurilor comune bazată pe proporția dintre acțiunile nou-emise și numărul total de acțiuni (noi și existente) reprezintă o abordare acceptabilă..

Societatea a efectuată această analiză și a înregistrat la Capitaluri proprii costurile incrementale direct atribuibile emisiunii de acțiuni noi, brut de impozit, în valoare de 1,5 mil. RON (decembrie 2021: 7,3 mil. RON).

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

4.1 Bazele consolidării

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

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

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

Filiale

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

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

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

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

Tranzacții intra-grup

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Combinări de întreprinderi

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

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

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

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

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

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

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

Fondul comercial

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Fond comercial (continuare)

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

Interese care nu controlează și alte interese

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

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

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

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

Investiții în entități asociate

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Investiții în entități asociate (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

Un activ este circulant dacă:

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

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

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri

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

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

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

4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

i) Proprietăți finalizate

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

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

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare - rezidențiale

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

iii) Alte considerații referitoare la vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

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

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

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

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

Schimbul între părți

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

4.3.2 Venituri din chirii

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

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

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

4.3.3 Venituri din servicii către chiriași

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3.3 Venituri din servicii către chiriași (continuare)

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

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

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

4.4 Active și datorii contractuale

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

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

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

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

4.5 Valută

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

Tranzacții și solduri

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.6 Costurile de îndatorare

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

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

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

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

4.7 Investiții imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.8 Construcții în curs de dezvoltare deținute ca stocuri

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

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

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

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

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

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

4.9 Deprecierea activelor nefinanciare

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

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

4.10 Instrumente financiare

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

Active financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

Derecunoaștere

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

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

sau

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

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

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

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

Deprecierea activelor financiare

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

Derecunoaștere

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

Plăți în avans de la clienți

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

Compensarea instrumentelor financiare

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

4.11 Numerar și depozite pe termen scurt

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.12 Contracte de leasing

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

Grupul ca locatar

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

i) Active aferente dreptului de utilizare

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

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

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

ii) Datorii de leasing

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.12 Contracte de leasing (continuare)

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

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

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

4.13 Creanțe din chirii

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

4.14 Garanțiile chiriașilor

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

4.15 Creanțe comerciale

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

4.16 Garanții

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

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

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

4.17 Investiții în entități asociate

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.17 Investiții în entități asociate (continuare)

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

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

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

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

4.18 Imobilizări necorporale

i) Fondul comercial

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

ii) Licențe

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

iii) Software

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.18 Imobilizări necorporale (continuare)

v) Metoda și perioada de amortizare

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

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

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

vi) Derecunoașterea imobilizărilor necorporale

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

4.19 Imobilizări corporale

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

Amortizare

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

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

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

Derecunoaștere

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

Depreciere

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

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

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

Impozit amânat

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

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

Impozit amânat

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare (continuare)

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

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

4.21 Plăți pe bază de acțiuni

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

Tranzacții cu decontare în acțiuni

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

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

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

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

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

4.22 Provizioane

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.22 Provizioane (continuare)

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

4.23 Evaluarea la valoarea justă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.24 Contingențe

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.25 Dividende și majorare de capital social

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

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

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

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

4.26 Altele

Cheltuieli

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

Comisioane pentru intermedierea vânzărilor

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

Raportarea pe segmente

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

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

Riscuri financiare:

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.1. Obiective generale, politici și procese

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

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

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

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

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

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

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

5.2.1. Riscul de credit

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

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

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

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

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

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

5.2.2. Riscul de lichiditate

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

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

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

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

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

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

5.2.3. Riscul de piață

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

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

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

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

(i) Riscul ratei dobânzii

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

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

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

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

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

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

(ii) Riscul valutar

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

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

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2022 ar fi crescut profitul Grupului cu 27.643.081 RON (2021: 4.139.000 RON), în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2021 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

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

5.3. Alte riscuri

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

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

(i) Riscul operațional

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

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

(ii) Riscul strategic

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

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

(iii) Riscul de titlu de proprietate

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

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

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

(v) Riscul de impozitare

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

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

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2017 până în 2022 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

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

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

5.4. Gestionarea capitalului

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

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

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

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

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

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

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

Nu există indicii de depreciere pentru imobilizările corporale în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

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

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

Investiții imobiliare finalizate

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

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

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

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

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

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

Activele nete la valoare justă sunt detaliate mai jos:

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

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Procese de evaluare

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

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

Ierarhizarea valorilor juste

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

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

Tehnici de evaluare

Principalele date de intrare utilizate în evaluare sunt:

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

31 decembrie 2022

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

31 decembrie 2021

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

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

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

Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:

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

Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe

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

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

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

Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Analiza de senzitivitate la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021

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

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

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

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

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

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

NOTA 9. STOCURI

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

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

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

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

Prezentăm mai jos un sumar al mișcărilor în stocuri:

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

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

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

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

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

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

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

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

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

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

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

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 decembrie 2022					
RON	Pe termen				Total
	scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	2%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	39.387.136	27.423.889	49.803.133	9.212.617	125.826.775
Provizion pentru creanțe incerte	-	68.560	249.016	184.252	501.828
31 decembrie 2021					
RON	Pe termen				Total
	scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	12.232.903	24.370.496	23.250.954	5.217.654	65.072.007
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	116.255	104.353	220.608

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

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

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

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

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 3,5 mil. RON. Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (continuare)

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

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

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

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

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

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

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

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2022 și 2021 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(717.144)	(2.023.447)
Datorii privind impozitul amânat	(272.828.037)	(179.974.080)
Total creanțe /(datorii)	(273.545.181)	(181.997.527)

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

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

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

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

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

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

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

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

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

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

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

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 17.452.635 RON la 31 decembrie 2022 (11.437.359 RON la 31 decembrie 2021) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

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

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

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

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

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

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea un pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

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

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

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

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

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

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

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

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

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING

Grupul ca locator

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

Grupul ca locatar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

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

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

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

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

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

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

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

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

NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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

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

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

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

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

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

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

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

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

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

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

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

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

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

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

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

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 23. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

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

NOTA 24. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

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

NOTA 25. REZULTATUL FINANCIAR NET

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

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

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

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

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (continuare)

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

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

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

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

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE

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

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

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

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

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

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

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

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

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

NOTA 29. ANGAJAMENTE

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

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

NOTA 30. CONTINGENȚE

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

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

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

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE

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

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

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

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

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

31 decembrie 2022

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

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

31 decembrie 2021

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

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

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

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

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE

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

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

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

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

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

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

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

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

NOTA 33. REZULTATUL PE ACȚIUNE

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

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

NOTA 34. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

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

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

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



ONE UNITED PROPERTIES SA

Situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022

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

CUPRINS**PAGINA**

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind situația individuală a poziției financiare la data de 31 decembrie 2022 și situația individuală a rezultatului global, situația individuală a modificărilor capitalurilor proprii și situația individuală a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii:	954.731.514 Lei
• Profitul net al exercițiului financiar:	116.815.996 Lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2022, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 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”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) 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 Regulamentul și 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.

Aspectele cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspect cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul cheie
<p>Recunoașterea veniturilor din serviciile prestate</p> <p>După cum este prezentat la nota 19 la situațiile financiare individuale, veniturile din serviciile prestate recunoscute de Societate sunt înregistrate la valoarea de 15.905.553 RON la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 44.837.975 RON).</p> <p>Veniturile reprezintă o măsură importantă folosită pentru a evalua performanța unei societăți. Există riscul ca veniturile să fie prezentate la sume mai mari decât cele care au fost efectiv generate de Societate.</p> <p>Pentru contractele pentru servicii prestate, Societatea a concluzionat în general că criteriile recunoașterii în timp sunt îndeplinite, și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Acestea se bazează pe executarea serviciilor până în prezent pe baza rezultatelor obținute de entitățile juridice precum valoarea investiției curente, profiturile contabile și cifra de afaceri generată. Dată fiind natura serviciilor prestate, Societatea consideră că datele de ieșire selectate prezintă cu fidelitate performanța entității în sensul îndeplinii integrale a obligației de executare.</p> <p>Având în vedere că recunoașterea veniturilor aferente serviciilor prestate depinde în principal de datele de ieșire folosite pentru a evalua evoluția și implică judecăți care afectează semnificativ stabilirea valorii și a plasarea în timp a veniturilor, am concluzionat că recunoașterea veniturilor reprezintă un aspect cheie de audit care va fi abordat în auditul nostru.</p>	<p>Procedurile de audit pe care le-am efectuat au fost proceduri de fond și au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Înțelegerea politicilor contabile aplicate pentru întocmirea situațiilor financiare individuale în legătură cu recunoașterea veniturilor; - Testarea de eșantioane de contracte de prestări servicii pentru verificarea corectitudinii sumei prețului și a ariei de aplicabilitate; - Testarea reconcilierilor cheie folosite de conducere pentru a evalua dacă veniturile sunt complete și corecte; - Testarea ocurențelor de venituri comparând un eșantion de venituri cu facturile justificative. - Testarea veniturilor pentru toți clienții printr-o recalculare independentă a veniturilor folosind datele de intrare din contractele de prestări servicii semnate de părți. - Efectuarea de proceduri analitice pentru toate serviciile prestate. - Evaluarea caracterului complet și adecvat al prezentărilor de informații referitoare la venituri, inclusiv al ipotezelor cheie.

Alte informații

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

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare individuale, 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, 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 Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

În ceea ce privește Raportul de Remunerare, l-am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea nr. 24/2017, art. 107.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor și în Raportul de remunerare pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

- b) Raportul Administratorilor, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, 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 / Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.
- c) Raportul de Remunerare a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea nr. 24/2017, art. 107.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor și în Raportul de remunerare. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare individuale

- 7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare individuale în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 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 individuale lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 8. În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății 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 Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
- 9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale

- 10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, 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 individuale.
- 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 individuale, 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 îndoeli 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 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 individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, 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.
 13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
 14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 14 aprilie 2018 să audităm situațiile financiare ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru, inclusiv renumirile anterioare ca auditor statutar, este de 5 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2022.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei privind Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronică („ESEF”)

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei aplicabil situațiilor financiare individuale incluse în raportul financiar anual al One United Properties S.A. („Societatea”) astfel cum sunt prezentate în fișierele digitale care includ codul unic de LEI 254900MLAOUFANMAD8 („Fișierele Digitale”).

(I) *Responsabilitatea conducerii și a persoanelor însărcinate cu guvernanta pentru Fișierele Digitale întocmite în conformitate cu ESEF*

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF. Această responsabilitate presupune:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- asigurarea conformității dintre Fișierele Digitale și situațiile financiare individuale care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

Persoanele însărcinate cu guvernanta sunt responsabile cu supravegherea întocmirii Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF.

(II) Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fișierelor Digitale

Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu cerințele ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardul internațional privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit), Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice (ISAE 3000) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Audit și Asigurare.

O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amplexarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la cerințele ESEF, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă presupune:

- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale cu situațiile financiare individuale auditate ale Societății care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare;
- evaluarea dacă situațiile financiare incluse în raportul anual au fost întocmite într-un format XHTML valabil.

Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră.

În opinia noastră, situațiile financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 incluse în raportul financiar anual în Fișierele Digitale respectă, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare individuale. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 este inclusă în secțiunea „Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale” de mai sus.

Alina Mirea, Partener de Audit



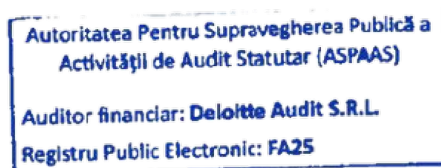
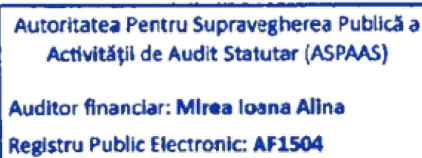
Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

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 9, Sector 1
București, România
24 martie 2023



ONE UNITED PROPERTIES SA

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

LA 31 DECEMBRIE 2022

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

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

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

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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

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

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

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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

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

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

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

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

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

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

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

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

Capitalul social al Societății este de 740.563.717,2 RON împărțit în 3.702.818.586 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu), care dețin 27,5830% fiecare, iar alți acționari dețin 44,8340%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

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

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

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

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

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

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

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

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

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

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

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE**2.a Bazele întocmirii**

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

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

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

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

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

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

2.b Continuitatea activității

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

2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

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

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

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

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

- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** – Referințe la Cadru Conceptual cu amendamente la IFRS 3, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele: (a) actualizează IFRS 3 astfel încât să facă referire la Cadru Conceptual din 2018 în loc de Cadru din 1989; (b) adaugă o cerință suplimentară la IFRS 3 conform căreia, pentru tranzacții și alte evenimente care fac obiectul IAS 37 sau IFRIC 21, un dobânditor va aplica IAS 37 sau IFRIC 21 (și nu Cadru Conceptual) pentru a identifica datoriile pe care și le-a asumat într-o combinație de întreprinderi; și (c) adaugă o mențiune explicită la IFRS 3 conform căreia un dobânditor nu va recunoaște activele contingente dobândite într-o combinație de întreprinderi.
- **Amendamente la IAS 16 „Imobilizări corporale”** – Încasări înainte de utilizarea preconizată, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele interzic deducerea din costul unui element de imobilizare corporală o oricăror încasări obținute din vânzarea de elemente produse în timpul aducerii activului respectiv în locul și în starea necesare pentru a putea fi operat conform planificării conducerii. În schimb, entitatea recunoaște încasările din vânzarea acestor elemente, și costul cu producerea acestor elemente în contul de profit și pierdere.
- **Amendamente la IAS 37 „Provizioane, datorii contingente și active contingente”** - Contracte oneroase — Costul cu executarea contractului, emise de IASB în 14 mai 2020. Conform amendamentelor „costul cu executarea” unui contract cuprinde „costurile direct legate de contract”. Costurile direct legate de contract pot fi ori costuri incrementale de executare a contractului, ori o alocare a altor costuri direct legate de executarea contractelor.
- **Amendamente la diverse standarde datorită „Îmbunătățirilor IFRS (ciclul 2018-2020)”** emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamente la diverse standarde care rezultă din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 și IAS 41) cu scopul principal de a elimina inconsecvențele și de a clarifica anumite formulări. Amendamentele: (a) clarifică faptul că filiala care aplică paragraful D16(a) din IFRS 1 poate evalua cumulativ diferențele din schimbul valutar folosind sumele raportate de societatea-mamă, în funcție de data tranziției societății-mamă la IFRS (IFRS 1); (b) clarifică onorariile pe care le include o entitate atunci când aplică testul „10 la sută” din paragraful B3.3.6 din IFRS 9 pentru a evalua dacă trebuie să scoată o datorie financiară din evidențe. O entitate include numai onorariile plătite sau primite între entitate (împrumutat) și împrumutător, inclusiv onorariile plătite sau primite fie de entitate, fie de împrumutător în numele celui alt (IFRS 9); (c) elimină din exemplu prezentarea rambursarea de către locator a cheltuielilor cu îmbunătățirile aduse spațiului închiriat pentru a soluționa orice eventuală confuzie cu privire la tratamentul stimulentele de leasing care ar putea apărea din cauza modului în care sunt prezentate stimulentele de leasing în respectul exemplu (exemplul ilustrativ 13 atașat la IFRS 16); și (d) elimină cerința din paragraful 22 din IAS 41 pentru entități de a exclude fluxurile de numerar cu impozitarea atunci când evaluează valoarea justă a unui activ biologic prin utilizarea unei tehnici a valorii actualizate (IAS 41).

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

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

- **Amendamente la IFRS 17 „Contracte de asigurare”** – Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative emise de IASB în 9 decembrie 2021. Este un amendament cu sferă de aplicare restrânsă la cerințele de tranziție ale IFRS 17 pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 simultan.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020. Amendamentele oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele la IAS 1 emise de IASB în 15 iulie 2020 amână data intrării în vigoare cu un an pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare. Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** – Definiția estimărilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.

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

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

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

- Amendamente la IAS 1 „Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2023)”
- Amendamente la IAS 1 „Datorii pe termen lung cu indicatori financiari (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2024)”
- Amendamente la IFRS 16 „Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback (data intrării în vigoare de către IASB: 1 ianuarie 2024)”
- IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate” emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- Amendamente la IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație” - Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014 (în 17 decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare pe termen nedefinit). Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asociere în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

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

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR SI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

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

3.a Raționamente

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

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

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

Determinarea obligațiilor de executare

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

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

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

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

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

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

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor

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

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

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

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

3.b Estimări și ipoteze

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

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

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

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

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

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

Costurile IPO care implică atât emisiunea de noi acțiuni, cât și listarea la bursă sunt contabilizate după cum urmează:

- Costurile incrementale care sunt direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni sunt deduse din capitalul propriu (net de orice beneficiu cu impozitul pe profit) în conformitate cu IAS 32.37
- Costurile care se referă la listarea la bursă, sau nu sunt în alt mod incrementale și direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni, sunt înregistrate ca o cheltuială în situația rezultatului global.
- Costurile care se referă atât la emisiunea de acțiuni, cât și la listare sunt alocate între acele funcții pe o bază rațională și consecventă, în conformitate cu IAS 32.38. În absența unei baze mai specifice de repartizare, o alocare a costurilor comune bazată pe proporția dintre acțiunile nou-emise și numărul total de acțiuni (noi și existente) reprezintă o abordare acceptabilă.

Societatea a efectuată această analiză și a înregistrat la Capitaluri proprii costurile incrementale direct atribuibile emisiunii de acțiuni noi, brut de impozit, în valoare de 1,5 milioane RON (decembrie 2021: 7,3 milioane RON).

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

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

Societatea clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

4.2 Venituri

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

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

Principalele surse de venit ale Societății constau în:

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

4.2.1 Venituri din serviciile prestate

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

4.2.2 Venituri din chirii, taxe de servicii și asimilate

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

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

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

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

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

Societatea încheie ca locator contracte de leasing care se încadrează în sfera de aplicabilitate a IFRS 16. Aceste contracte ar putea include anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și deszăpezirea spațiilor comune), precum și alte servicii de asistență (de exemplu, servicii de recepție, catering și alte servicii legate de evenimente). Aceste servicii sunt specificate în contractele de leasing și facturate separat.

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

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

4.2.3 Alte venituri

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

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

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

Tranzacții și solduri

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

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

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

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

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

4.4. Investiții în filiale și entități asociate

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

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

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

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

Evaluarea ulterioară

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

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

Dividende de la filiale și entități asociate

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

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

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

ii) Software

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

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

iii) Metoda și perioada de amortizare

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

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

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

4.6 Imobilizări corporale

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

Amortizare

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

Tip**Durata de viață utilă**

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

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

Derecunoaștere

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

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

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

4.7 Deprecierea activelor nefinanciare

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

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

4.8 Instrumente financiare

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

Active financiare*Recunoașterea și evaluarea inițială*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derecunoaștere

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

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

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

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

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

Deprecierea activelor financiare

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

- *Deprecierea activelor financiare aferente terților*

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

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

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

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

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

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

- *Deprecierea activelor financiare intra-grup*

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

Expuneri clasificate în Stadiul 1

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

Expuneri clasificate în Stadiul 2

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

Expuneri clasificate în Stadiul 3

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

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

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

Datorii financiare*Recunoașterea și evaluarea inițială*

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

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

Derecunoaștere

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

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

Compensarea instrumentelor financiare

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

4.9 Contracte de leasing

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

Societatea ca locatar

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

i) Active aferente dreptului de utilizare

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

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

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

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

ii) Datorii de leasing

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

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

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

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

Societatea ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

4.10 Numerar și depozite pe termen scurt

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

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

4.11 Creanțe comerciale

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

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

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

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

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

Impozit amânat

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

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

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

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

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

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

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

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

4.13 Provizioane

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

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

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

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

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

4.14 Plăți pe bază de acțiuni

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

Tranzacții cu decontare în acțiuni

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

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

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

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

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

4.15 Evaluarea la valoarea justă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.16 Cheltuieli

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

4.17 Dividende și majorare de capital social

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscuri financiare:

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

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

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

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

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

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	726.283	102.053.110
Alte creanțe	100.314.789	28.753.389
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	601.077.685	363.019.740
Numerar și echivalente de numerar	137.504.656	121.682.382
Total	839.623.413	615.508.621

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii comerciale și de altă natură	135.585.907	98.564.187
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	-	27.921.952
Datorii din contracte de leasing	19.766.389	3.764.387
Total	155.352.296	130.250.526

Conducerea are responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor păstrând în același timp responsabilitatea finală pentru acestea.

Obiectivul general al conducerii este de a stabili politici care urmăresc reducerea riscurilor cât mai mult posibil fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Societății. Mai multe detalii în legătură cu aceste politici sunt prezentate mai jos:

5.2.1. Riscul de credit

Valorile contabile ale activelor financiare reprezintă expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru creanțele existente.

Riscul de credit reprezintă riscul ca Societatea să înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Societății, numerarul și echivalentele de numerar, dar și depozite pe termen scurt.

Riscul de credit din soldurile cu băncile și instituțiile financiare este gestionat de departamentul de trezorerie al Societății în conformitate cu politicile sale.

Expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

Pe parcursul activității sale, Societatea este subiectul riscului de credit, în special din cauza creanțelor comerciale și a disponibilităților deținute la bănci. Managementul Societății monitorizează constant și îndeaproape expunerea la riscul de credit.

Soldurile clienților intra-grup au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acestora, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut și prin urmare ne semnificativ.

În conformitate cu IFRS 9, Societatea a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale aferente terților care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Societatea a efectuat o analiză a ajustărilor pentru deprecierea creanțelor comerciale care a luat în considerare experiența pierderilor istorice din creditare bazată pe evoluția restanțelor debitorilor, ajustată astfel încât să reflecte condițiile și estimările actuale ale condițiilor economice viitoare. Au fost de asemenea analizate soldurile existente ale clienților la 31 decembrie pentru încasare în perioada ulterioară până la emiterea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

Politica Societății este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Societatea și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitat și folosește cinci instituții financiare reputabile diferite în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)****5.2.2. Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este riscul prin care Societatea nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea Societății în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Societății. Societatea întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit Administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Societății îi permite să respecte plățile angajate și scadente. În 2022, activitatea Societății s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Societatea are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

Tabelul de mai jos prezintă scadențele contractuale ramase pentru datoriile financiare:

La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	116.038.790	19.547.117
Împrumuturi pe termen scurt	-	-
Datorii din contracte de leasing	1.901.977	17.864.412
Total	117.940.767	37.411.529
La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	98.456.719	107.468
Împrumuturi pe termen scurt și lung	-	27.921.952
Datorii din contracte de leasing	1.299.647	2.464.740
Total	99.756.366	30.494.160

Următorul tabel detaliază scadența pentru activele financiare ale Societății. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor ramase ale activelor financiare, inclusiv a dobânzilor care vor fi obținute din aceste active cu excepția celor în care Societatea anticipează ca fluxul de numerar va avea loc într-o perioadă diferită.

La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	137.504.656	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	101.041.072	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	29.095.328	571.982.357
Total	267.641.056	571.982.357
La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	121.682.382	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	130.806.499	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	24.724.694	338.295.046
Total	277.213.575	338.295.046

(*) Împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate au o dată de rambursare nedefinită. Clasificarea de mai sus a fost efectuată pe baza unui scenariu al celei mai bune estimări a conducerii.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)****5.2.3. Riscul de piață**

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate care rezulta, direct ori indirect, din fluctuațiile prețului de piață, ratei dobânzii sau cursului de schimb valutar aferente activelor și obligațiilor Societății.

În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt următoarele:

- (i) **Riscul ratei dobânzii:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile ratelor de dobândă;
- (ii) **Riscul valutar:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb;

Instrumentele financiare deținute de Societate care sunt afectate de riscul de piață sunt în principal împrumuturile.

(i) Riscul ratei dobânzii

Riscul generat de rata dobânzii este riscul ca fluxurile de numerar viitoare să varieze datorită fluctuațiilor de pe piață a ratelor dobânzilor. Expunerea Societății la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii este limitată de faptul că aproape toate expunerile au rată fixă a dobânzii.

Active financiare – împrumuturi acordate

Societatea a acordat mai multe împrumuturi filialelor, entităților asociate și altor persoane. Împrumuturile au dobândă fixă:

- 2021: 3,25%
- 2022: 3,25%

Depozitele bancare deținute de Societate sunt pe termen scurt, fiind astfel afectate de modificări ale ratelor de dobândă pe piață. Estimarea Societății este că riscul de rată a dobânzii este limitat având în vedere că aproape întregul portofoliu de active și datorii financiare purtătoare de dobândă are la bază o rată fixă a dobânzii. Prin urmare, nu a fost efectuată o analiză de sensibilitate.

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb.

Societatea este expusă riscului de schimb valutar la împrumuturile care sunt exprimate într-o altă monedă decât moneda funcțională a Societății. Moneda utilizată pe piață internă este leul românesc. Moneda care expune Societatea la acest risc este, în principal, EUR.

Expunerea Societății la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă și la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină).

Valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare exprimate în alta valută la data raportării sunt după cum urmează:

31 decembrie 2022	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	9.315.134	89	46.086.103
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	121.208.816	-	599.668.495
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	-	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	(121.324)	-	(600.240)
Datorii din contractele de leasing	(3.995.308)	-	19.766.389
Excedent/(Expunere) neta	126.407.316	89	625.387.969

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)****5.2.3. Riscul de piață (continuare)**

31 decembrie 2021	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	23.336.374	93	115.471.120
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	72.328.339	-	357.887.854
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(5.642.964)	-	(27.921.952)
Datorii comerciale și alte datorii	(33.242)	-	(164.484)
Datorii din contractele de leasing	(760.774)	-	(3.764.387)
Excedent/(Expunere) neta	89.227.733	93	441.508.151

Analiza de senzitivitate pentru riscul valutar

- 31 decembrie 2022: O apreciere cu 5% a leului românesc fata de EUR ar fi scăzut profitul Societății cu 31.269.398 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului fata de EUR la 31 decembrie 2022 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabila a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.
- 31 decembrie 2021: O apreciere cu 5% a leului românesc fata de EUR ar fi scăzut profitul Societății cu 22.075.387 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului fata de EUR la 31 decembrie 2021 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabila a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

Analiza de senzitivitate include numai elementele monetare exprimate în valuta și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

5.3. Alte riscuri

Conducerea nu poate anticipa toate evoluțiile care ar putea avea un impact asupra lichidității pe piața financiară, amortizării activelor financiare și volatilității sporite pe piețele valutare și nici efectul, dacă există, pe care l-ar avea asupra situațiilor financiare individuale.

Conducerea Societății considera ca a luat toate măsurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea și creșterea activității Societății în circumstanțele actuale prin:

- pregătirea unei strategii de criză de lichiditate și de stabilire a unor măsuri specifice, împreună cu suportul acționarilor, pentru a aborda potențiale crize de lichiditate;
- monitorizarea constantă a poziției sale de lichiditate;
- prognozarea pe termen scurt a poziției sale de lichiditate;

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare. Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Societății de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

Debitorii Societății ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul său în capacitatea lor de a-și plăti împrumuturile restante.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.3. Alte riscuri (continuare)****(ii) Riscul strategic**

Riscul strategic reprezintă riscul ca una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Societății să nu mai fie valabile datorită unor schimbări interne și/sau externe.

Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

- deciziile strategice ale managementului Societății;
- incertitudinile aferente mediului extern;
- la nivelul și viteza de răspuns a managementului la schimbările survenite în mediul intern și/sau extern;
- calitatea sistemelor informaționale etc.

(iii) Riscul de titlu de proprietate

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil Român, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate. Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Societății, riscul de titlu este minim în cazul Societății în lumina antecedentelor.

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Societății este influențat și de mediul legislativ.

De asemenea, obținerea autorizațiilor de construcție precum și a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică precum și de eventualele modificări în structura organizatorică administrativă la nivelul administrațiilor locale în care Societatea intenționează să dezvolte proiectele sale.

(v) Riscul de impozitare

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani. Totuși, din cauza stării de urgență din 2020, perioada de prescripție pentru exercițiile financiare 2015-2019 s-a prelungit cu 9 luni, iar pentru exercițiile financiare care încep din 2016 perioada de prescripție de 5 ani începe la 1 iulie a exercițiului financiar următor.

Legislația și cadrul fiscal din România și implementarea acestora în practică suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate în multe țări, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci și asupra altor aspecte legislative sau de reglementare în care agenția în cauză ar putea fi interesată.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Societății începând cu anul 2018 până în 2022 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la bază conceptul de preț de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, preturile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte preturile care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil că verificări ale preturilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele preturi respecta principiul „condițiilor normale de piață” și ca baza impozabilă a contribuabilului român 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”.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.4. Gestionarea capitalului

Obiectivele conducerii Societății cu privire la gestionarea capitalului sunt de a proteja capacitatea Societății de a-si continua activitatea pentru a oferi profit asociaților și beneficii pentru alte părți interesate și să mențină o structură optimă de capital în vederea reducerii costului de capital.

Datoria este definită drept împrumuturi pe termen scurt și lung, și datorii de leasing. Datoria netă se calculează ca datorii minus numerar și echivalente de numerar. Capitalurile proprii includ toate capitalurile și rezervele Societății care sunt gestionate drept capital.

Pentru a menține sau a ajusta structura capitalului, conducerea Societății poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor sau poate emite noi acțiuni pentru a reduce datoriile.

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatura și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
Cost					
La 1 ianuarie 2021	1.197.549	245.859	429.687	46.719	1.919.814
Intrări	-	129.962	125.067	-	255.029
leșiri	-	2.815	3.376	46.719	52.910
La 31 decembrie 2021	1.197.549	373.006	551.378	-	2.121.933
Intrări	-	65.090	2.527.782	1.197.169	3.790.041
leșiri	36.753	438.096	1.069.995	1.192.966	2.737.810
La 31 decembrie 2022	1.160.796	-	2.009.165	4.203	3.174.164
Amortizări și deprecieri					
La 1 ianuarie 2021	225.268	140.004	64.908	-	430.180
Intrări	244.219	79.058	79.980	-	403.257
leșiri	-	2.463	2.720	-	5.183
La 31 decembrie 2021	469.487	216.599	142.168	-	828.254
Amortizare aferentă anului	243.453	74.784	336.872	-	655.109
leșiri	31.393	291.383	278.311	-	601.087
La 31 decembrie 2022	681.547	-	200.729	-	882.276
Valoare contabilă netă					
La 31 decembrie 2021	728.062	156.407	409.210	-	1.293.679
La 31 decembrie 2022	479.249	-	1.808.436	4.203	2.291.888

În timpul anului financiar 2022 Societatea a transferat activitatea de comisioane de management către filiala sa, One United Management Services SRL. Ca parte a acestui transfer, imobilizări corporale cu o valoare netă contabilă în sumă de 2.099.207 RON au fost transferate.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Costuri de dezvoltare	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2021	-	159.827	49.059	208.886
Intrări	355.010	110.132	164.712	629.854
leșiri	-	-	72.299	72.299
La 31 decembrie 2021	355.010	269.959	141.472	766.441
Intrări	386.408	-	2.324	388.732
leșiri	726.872	269.959	98.674	1.095.505
La 31 decembrie 2022	14.546	-	45.122	59.668
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2021	-	79.930	37.579	117.509
Amortizare	-	45.389	36.088	81.477
leșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2021	-	125.319	73.667	198.986
Amortizare	-	47.370	24.757	72.127
leșiri	-	172.689	98.424	271.113
La 31 decembrie 2022	-	-	-	-
Valoare netă				
La 31 decembrie 2021	355.010	144.640	67.805	567.455
La 31 decembrie 2022	14.546	-	45.122	59.668

În timpul anului financiar 2022 compania a transferat activitatea de comisioane de management către filiala sa, One United Management Services SRL. Ca parte a acestui transfer, immobilizări necorporale cu o valoare netă contabilă în sumă de 824.392 RON au fost transferate.

NOTA 8. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de	Drept de	Valoarea	Valoarea investiției
	proprietate	proprietate	investiției	
	31.dec.21	31.dec.22	31.dec.21	31.dec.22
One Charles de Gaulle Residence SRL	99,99%	99,99%	3.189.302	165.938
One Modrogan SRL	99,99%	99,99%	89.990	89.990
One Mircea Eliade Properties SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL	100,00%	100,00%	44.990	44.990
One Long Term Investments SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake District SRL	98,00%	98,00%	44.100	44.100
One Herastrau Plaza SRL	98,00%	98,00%	44.100	44.100
One Herastrau Towers SRL	100,00%	100,00%	45.900	45.900
One Long Term Value SRL	98,00%	98,00%	980	980
One United Tower SA	70,24%	70,24%	3.176.548	3.176.548
One Peninsula SRL	100,00%	100,00%	25.240.826	26.740.826
One Verdi Park SRL	95,00%	95,00%	7.729.600	7.729.600
One Cotroceni Park SRL	80,00%	80,00%	36.010	36.010
X Architecture Engineering Consult SRL	80,00%	80,00%	160	160
One North Gate SA	62,41%	67,69%	21.607.152	25.831.080
Skia Real Estate SRL	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL (control prin detinere indirecta)	80,59%	95,00%	3.199.348	5.262.506
One Cotroceni Park Office SA	57,25%	57,25%	17.657.519	17.657.519
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	57,25%	57,25%	6.394.657	6.394.657
One Mamaia SRL	99,98%	99,98%	44.990	44.990
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	80,00%	80,00%	72.000	72.000
Reinvent Energy SRL	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20,00%	20,00%	300	300
One Herastrau Office Properties SA	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20,00%	20,00%	40	40
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	82,00%	95,00%	671.784	2.714.754
Neo Timpuri Noi SRL	82,33%	95,00%	305.928	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	82,33%	95,00%	273.910	1.082.259
One Proiect 4 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 5 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herastrau City (fosta One Proiect 7 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 8 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 10 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One United Italia SRL	0%	90,00%	-	40.500
One United Management Services SRL	0%	100,00%	-	45.000
Bo Retail invest SRL	0%	100,00%	-	200
One Proiect 11 SRL	0%	100,00%	-	45.622.983
One Proiect 12 SRL	0%	100,00%	-	500.000
One Proiect 14 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 15 SRL	0%	100,00%	-	45.000

NOTA 9. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)

One Proiect 16 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 17 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 18 SRL	0%	100,00%	-	45.000
One Proiect 2 SRL	0%	100,00%		45.000
Eliade Tower SRL	0%	100,00%	-	22.344.994
One Victoriei Plaza (fosta Mam Imob Business Center SRL)	0%	100,00%	-	41.408.233
Active financiare – investiții în filiale și entități asociate			90.497.644	209.382.429

În 2022, au fost înființate 13 noi filiale: One Proiect 8 SRL, One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL), One Proiect 10 SRL, One Proiect 11 SRL, One Proiect 12 SRL, One Proiect 14 SRL, One Proiect 15 SRL, One Proiect 16 SRL, One Proiect 17 SRL, One Proiect 18 SRL, One Proiect 2 SRL, One United Management Services SRL și One United Italia SRL, deținute în întregime de Societate.

Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialelor de mai jos, după cum urmează:

- One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.) de la 82,33% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 808.349 RON.
- Neo Floreasca Lake S.R.L. de la 80,58% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 2.063.158 RON.
- Neo Timpuri Noi S.R.L. de la 82,33% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 902.834 RON.
- One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.) de la 82,00% la 95,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 2.042.970 RON.
- One North Gate S.A. de la 62,41% la 67,69%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 4,2 mil. RON.

În 8 februarie 2022, Societatea a achiziționat direct 100% din acțiunile BO Retail Invest SRL, o filială care a achiziționat anterior o participație majoritară de 54,4351% în Bucur Obor, Societate listată în sistemul multilateral de tranzacționare al Bursei de Valori București sub simbolul BUCU. Tranzacția a făcut obiectul avizului Consiliului Concurenței, pe care Societatea l-a obținut în 4 februarie 2022. Prețul total al tranzacției a fost de 65.4 mil. RON, reprezentând prețul de achiziție a acțiunilor.

În 27 iulie 2022, Societatea a achiziționat 100% din acțiunile noii filiale One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta Mam Imob Business Center S.R.L.) care deține și operează clădirea de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr. 29-31, București, România (One Victoriei Plaza). Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 28 mil. EUR. Clădirea de birouri este închiriată integral către First Bank în calitate de chiriaș.

La 5 octombrie 2022, Societatea a finalizat achiziția Turnului Eliade, clădire de birouri situată pe Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România. Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 9,8 milioane EUR.

Există mai multe filiale în care Societatea deține investiții care au în vigoare contracte de împrumut bancar.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe dezvoltările imobiliare rezidențiale și de birouri (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți, polițe de asigurare și conturi bancare. În plus:

- în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni înainte de emisiunea de acțiuni noi în One North Gate SA;
- filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat contractul de împrumut cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG care au, de asemenea, angajamente suplimentare privind împrumutul acționarilor și gaj pe 100% din capitalul social al debitorilor;
- împrumutul bancar aferent subsidiarei United Tower SA are gaj pe împrumuturi ale acționarilor și pe 100% din acțiuni;
- One Mircea Eliade Properties SRL are un credit bancar semnat cu ipoteca imobiliară pentru 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare.

NOTA 9. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE

La 31 decembrie 2021	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	24.724.694	338.054.621	362.779.315
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	-	240.425	240.425
Total	24.724.694	338.295.046	363.019.740

La 31 decembrie 2022	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	29.352.204	573.917.031	603.269.235
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	-	252.238	252.238
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(256.876)	(2.186.912)	(2.443.788)
Total	29.095.328	571.982.357	601.077.685

Prezentăm mai jos o defalcare a împrumuturilor acordate la nivel de proiect:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	149.081.665	106.373.824
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	159.721.129	135.045.054
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	264.426.959	82.472.332
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	24.291.279	35.086.759
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	-	3.421.175
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operationala	5.101.759	-
Alte împrumuturi	898.682	620.596
Total	603.521.473	363.019.740

	1 ianuarie 2022	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioadă	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	31 decembrie 2021
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	362,779,315	605,039,995	13,641,041	(365,159,542)	(13,934,926)	903,352	603,269,235
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	240,425	-	-	-	-	11,812	252,237
Total active din activitățile de finanțare	363,019,740	605,039,995	13,641,041	(365,159,542)	(13,934,926)	915,164	603,521,472

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile. Totuși, Societatea a înregistrat un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) în suma de 2.443.788 RON.

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea de holding, One United Properties SA, au semnat și contracte de împrumut bancar: One Mircea Eliade Properties SRL (41,2 milioane RON), One Peninsula SRL (59,4 milioane RON), One Verdi Park SRL (98,36 milioane RON), Neo Timpuri Noi SRL (18,55 milioane RON), One United Tower SA (204,82 milioane RON), One North Gate SA (33,84 milioane RON), One Cotroceni Park Office SA (211,52 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 SA (49,25 milioane RON) și One Victoriei Plaza SRL (89,18 milioane RON).

NOTA 10. ACTIVE AFERENTE DREPTULUI DE UTILIZARE

Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One North Gate S.A. (locator) care a intrat în vigoare la 20 decembrie 2019 și a fost închis în anul 2022. De asemenea, Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One United Tower SA, care a intrat în vigoare la 1 ianuarie 2022 și este semnat pe o perioadă de 10 ani, pentru care compania a primit 10 luni gratuitate. Costurile de închiriere aferente noii locații sunt în suma de 46 mii EURO și sunt facturate lunar. Tabelul de mai jos prezintă evoluția dreptului de utilizare pentru perioadele 1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022.

Pentru informații suplimentare, consultați nota 17.

Descriere	Drept de utilizare
Cost la 1 ianuarie 2021	5.716.810
Intrări	-
leșiri	-
Cost at 31 decembrie 2021	5.716.810
Intrări	19.600.153
leșiri	5.716.810
Cost at 31 decembrie 2022	19.600.153
Amortizare la 1 ianuarie 2021	1.180.246
Intrări	1.143.361
leșiri	-
Amortizare la 31 decembrie 2021	2.323.606
Intrări	2.531.696
leșiri	2.895.286
Amortizare la 31 decembrie 2022	1.960.016
VALOARE NETĂ	
La 31 decembrie 2021	3.393.204
La 31 decembrie 2022	17.640.137

NOTA 11. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Garantii pentru închirierea spațiilor de birouri	1.086.291	962.591
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	38.851.373	-
Total	39.937.664	962.591

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea un pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă.

Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, unde schema acoperă rezultatele financiare ale numărului de filiale din cadrul grupului, prin urmare, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni este alocat în funcție de activele nete ale grupului cuprinse în fiecare segment de raportare, astfel suma de 38,8 milioane lei din totalul cheltuielilor cu SOP de 46 milioane lei este alocată filialelor.

NOTA 12. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

Creanțele comerciale și de altă natură la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale – clienți	100.230	396.153
Creanțe comerciale – filiale și entități afiliate	625.712	93.672.592
Clienți – facturi de întocmit – alții	-	7.984.365
Clienți – facturi de întocmit – filiale și entități afiliate	341	-
Total creanțe comerciale	726.283	102.053.110
TVA de recuperat	25.563.900	19.353.518
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	35.639.533	2.949.570
Alte creanțe	203.507	112.653
Creanțe reprezentând dividende	36.102.481	-
Debitori diverși – filiale și entități afiliate	2.798.430	-
Debitori diverși	6.938	5.673.276
Alte creanțe cu impozitul	-	664.372
Total alte creanțe	100.314.789	28.753.389
Total	101.041.072	130.806.499

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la creanța rezultată din transferul activității de comisioane de management către filiala One United Management Services SRL (aproximativ 20,6 milioane RON). De asemenea, o sumă de aproximativ 13,5 milioane RON reprezintă TVA-ul și impozitul de încasat, generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic.

La data de 28 septembrie 2022, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende intermediare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 în valoare de 36.102.481 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 46.075.910 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Dividendul final propus este supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale și nu a fost inclus ca datorie în prezentele situații financiare.

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale – din comisionul de management facturat filialelor	-	101.239.216
Creanțe comerciale – filiale	492,950	264.250
Creanțe comerciale – alte părți legate	132,762	153.491
Creanțe comerciale – alți clienți terți	100,571	396.153
Total	726,283	102.053.110
% creanțe comerciale - din comisionul de management facturat filialelor în total creanțe comerciale	0,00%	99,20%

Cea mai mare parte a soldului de creanțe comerciale este legată de comisioanele de management facturate filialelor la 31 decembrie 2021. Soldurile aferente comisioanelor de management se încasează în general după finalizarea proiectului imobiliar pentru care se prestează aceste servicii. Ciclul normal de funcționare a filialelor este de trei ani, dar poate fi mai lung în funcție de dimensiunea proiectului. Ca urmare, activele circulante includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să apară în cursul normal al ciclului de funcționare a dezvoltării proiectelor imobiliare de către Societate.

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către una din filialele companiei, One United Management Services SRL.

NOTA 13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	46.085.692	115.470.713
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	91.413.157	6.205.367
Numerar și echivalente de numerar exprimate în USD	411	407
Numerar în casă - RON	5.396	5.895
Total	137.504.656	121.682.382

Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor. Din totalul sumelor de numerar și echivalente de numerar deținute la 31 decembrie 2022, 39% sunt deținute în bănci cu rata BBB acordată de Fitch, 27% sunt deținute în bănci cu rata BB- acordată de Fitch și 8% sunt deținute în bănci cu rata BB+ acordată de Fitch. Societatea a înregistrat un provizion în valoare de 1 milion RON la 31 Decembrie 2022.

Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

NOTA 14. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Societății pentru anii 2022 și 2021 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe cu impozitul amânat	1.167.931	59.389
Total creanțe /(datorii)	1.167.931	59.389

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	(3.641.284)	(7.841.418)
Impactul impozitului amânat	1.167.931	(5.090)
Total creanțe /(datorii)	(2.473.353)	(7.846.508)

NOTA 14. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

	2022	2021
Rezultat brut	119.289.351	48.561.025
la o rată de 16%	19.086.296	7.769.764
Efectul elementelor impozabile asimilate veniturilor	(16.170.019)	1.483.144
Efectul elementelor impozabile asimilate cheltuielilor	2.398.473	(142.851)
Rezerva legală	(962.444)	(388.447)
Alte efecte fiscale	3.218	380.215
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(121.473)	(349.470)
Reducerea impozitului pe profit datorită bonificației prevăzute de OUG 33/200	(592.767)	(910.937)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	3.641.284	7.841.418

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit care include următoarele filiale la 31 Decembrie 2022: One Mamaia Nord SRL, Neo Timpuri Noi SRL, One Cotroceni Park SRL, One Floreasca Towers SRL, One Herastrau Towers SRL, One Lake District SRL, One Long Term Value SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, One Modrogan SRL, One Peninsula SRL și One Verdi Park SRL.

NOTA 15. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul, care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul și capacitatea acesteia de a-și continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați și pentru alte părți interesate.

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2021 capitalul social al Societății este de 740.563.717,2 RON (31 decembrie 2021: 514.828.059 RON) divizat în 3.702.818.586 acțiuni (31 decembrie 2021: 2.574.140.294) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2021: 0,2 RON). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Structura acționariatului

Name of shareholder	31 decembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Victor Capitanu	1.021.349.895	204.269.690	27,5830%	766.012.422	153.202.534	29,7580%
Andrei Diaconescu	1.021.349.895	204.269.690	27,5830%	766.012.422	153.202.534	29,7580%
Alții	1.660.118.796	332.024.337	44,8340%	1.042.115.450	208.422.991	40,4840%
Total	3.702.818.586	740.563.717	100,00%	2.574.140.294	514.828.059	100,00%

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties S.A. pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat majorarea capitalului social al Societății de la suma de 259.824.598 RON la suma de 260.014.171 RON, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la suma de 260,41 RON/acțiune la suma de 260,60 RON/acțiune, prin incorporarea rezervelor, în sumă de 189.573 RON. De asemenea, a aprobat modificarea valorii nominale a unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, precum și numărul total de acțiuni al Societății de la 997.752 la 1.300.070.856 de acțiuni.

NOTA 15. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La data de 16 iulie 2021, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea capitalului social al Societății până la suma de 286.015.588 RON prin emiterea unui număr de 130.007.085 acțiuni ordinare noi, nominale, dematerializate la o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune. Majorarea capitalului social a avut loc în contextul listării Societății pe piața reglementată operată de Bursa de Valori București, aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 55/19 aprilie 2021.

A fost recunoscută ca primă de emisiune suma de 233.111.060 RON reprezentând diferența dintre valoarea totală a prețului de subscriere plătit pentru toate acțiunile noi și valoarea nominală totală a tuturor acțiunilor noi subscrise în cadrul majorării de capital social.

La data de 6 decembrie 2021, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea capitalului social al Societății cu o sumă de până la 228.812.471 RON prin emiterea unui număr de 1.144.062.353 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune prin încorporarea a aproximativ 80% din primele de acțiuni rezultate în urma ofertei publice derulate în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021.

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în valoare de 42,5 milioane RON (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON). Dividendul brut de 0,0165 RON pe acțiune a fost plătit până la 30 septembrie 2022. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la data de 5 mai 2022, Consiliul de Administrație au aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea construcțiilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate.

La data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Societății se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON.

Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818,586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală este în valoare de 11.437.359 RON la 31 decembrie 2021 și 17.452.635 RON at 31 decembrie 2022.

Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia cel puțin 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

Conducerea Societății nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină imposibilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acesteia sunt deductibile la calculul profitului imposibil).

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legală realizată, în limita a 20% din capitalul social, se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

NOTA 15. CAPITALURI PROPRII (continuare)**(iii) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni**

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației acestora.

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 20/30 decembrie 2021 și în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 55/19 aprilie 2021, Societatea a aprobat „divizarea” acțiunilor, prin diminuarea nominală a valorii unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, iar în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 56/26 mai 2021, s-a confirmat că „divizarea” acțiunilor se aplică oricăror opțiuni pe acțiuni acordate anterior operațiunii de „divizare”. Prin urmare, a fost aprobată modificarea contractului pentru a reflecta „divizarea”, precum și pentru a prelunge termenul de exercitare a opțiunilor pe acțiuni acordate beneficiarului. Societatea a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea un pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de Societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

În anul 2022, Societatea și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Societatea a înregistrat o cheltuială de 46 mil. RON și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

Sold la 1 ianuarie 2021	463.393
Capital - Plan de beneficii pe bază de acțiuni	926,786
Sold la 1 ianuarie 2022	1.390.179
Capital - Plan de beneficii pe bază de acțiuni	46.150.940
Sold la 31 decembrie 2022	47.541.119

NOTA 16. ÎMPRUMUTURI

Descriere	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Alte împrumuturi primite de la filiale	-	(27.921.952)
Total active /(datorii)	-	(27.921.952)

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 23.

Alte împrumuturi pe termen lung în valoare de 27.921.951 RON la 31 decembrie 2021 se referă la un împrumut în EUR acordat de One Cotroceni Park S.R.L. care a fost rambursat integral în cursul anului financiar 2022.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 24.

NOTA 17. DATORII DIN CONTRACTELE DE LEASING

Societatea avea închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One North Gate începând din decembrie 2019, contract care a încetat în anul 2022. Societatea are în prezent închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One United Tower SA, începând cu ianuarie 2022.

Consultați Nota 10 pentru informații suplimentare.

	2022	2021
La 1 ianuarie	3.764.387	4.939.563
Intrări	21.606.099	-
Dobândă acumulată	789.063	154.452
Plăți	(3.278.473)	(1.403.507)
Diferențe de curs valutar	3.851	73.879
Cedari	(3.118.538)	-
La 31 decembrie	19.766.389	3.764.387
Pe termen lung	17.864.412	2.464.740
Pe termen scurt	1.901.977	1.299.647
	2022	2021
Cheltuieli cu deprecierea activelor aferente dreptului de utilizare	2.531.696	1.143.362
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	789.063	154.452
Câștig/(pierdere) din cursul valutar	3.851	69.990
Cheltuieli cu chiriile	-	1.403.507
Alte cheltuieli - diferențe din indexare	-	3.888
Total sumă recunoscută în contul de profit și pierdere	3.324.610	2.775.199

Reconcilierea modificărilor datoriilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 24.

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	31	Sub 1 an	1 – 5 ani	31	Sub 1 an	1 – 5 ani
	decembrie 2022			decembrie 2021		
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	201.904	201.904	-	910.305	910.305	-
Alte datorii comerciale	732.072	732.072	-	970.495	970.495	-
Total datorii comerciale	933.976	933.976	-	1.880.800	1.880.800	-
Alte impozite și taxe	978.235	978.235	-	370.504	370.504	-
Decontări între entitățile afiliate	93.194.708	93.194.708	-	88.933.711	88.933.711	-
Cheltuieli de capital cu acționarii	36.927.394	18.463.697	18.463.697	-	-	-
Garantii	67.254	-	67.254	107.468	-	107.468
Dividende	1.547.160	1.547.160	-	679.899	679.899	-
Alți creditori - entități afiliate și alte părți legate	592.741	592.741	-	-	-	-
Alți creditori	1.344.439	328.273	1.016.166	6.591.805	6.591.805	-
Total alte datorii	134.651.931	115.104.814	19.547.117	96.683.387	96.575.919	107.468
Total datorii comerciale și alte datorii	135.585.907	116.038.790	19.547.117	98.564.187	98.456.719	107.468

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 23.

Sumele prezentate mai sus ca *Decontări între entitățile afiliate* reprezintă TVA și impozit de platit generate de grupurile fiscale unice, unde Societatea este reprezentant (aproximativ 92,5 milioane RON).

Sumele prezentate ca *Cheltuieli de capital cu acționarii* reprezintă suma ramasă de plată (36,9 milioane RON) pentru achiziția terenului deținut de filiala One Proiect 11 SRL, în suprafață de 801.028,39 metri pătrați, situat în județul Iflov. Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

NOTE 19. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	2022	2021
Venituri din servicii prestate	15.905.553	44.837.975
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	169.485	630.559
Alte venituri	10.235.197	784.769
Total venituri din exploatare	26.310.235	46.253.303
Descriere	2022	2021
One Herăstrău Towers SRL	1.558.707	1.934.399
One Mircea Eliade Properties SRL	3.307.415	6.317.834
One United Tower SRL	703.316	871.240
One Mamaia Nord SLR (fosta Neo Mamaia SRL)	66.050	675.184
One Verdi Park SRL	6.205.662	10.031.492
Neo Timpuri Noi SRL	707.016	5.787.528
One Peninsula SRL	3.357.387	18.972.884
Clienți terți	-	247.414
Total venituri din servicii prestate	15.905.553	44.837.975

„Venituri din servicii prestate” și „Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare” sunt în principal legate de comisioanele de management și chirie (pentru suprafețele utilizate) facturate părților afiliate. Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 23.

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către una din filialele companiei, One United Management Services SRL, deținută integral. Societatea a înregistrat în alte venituri un câștig în sumă de aproximativ 9,2 milioane RON din acest transfer de activitate. Un raport de evaluare a fost întocmit de către un evaluator independent.

NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	2022	2021
Cheltuieli cu amortizarea	3.258.933	1.628.096
Provizioane și ajustări de depreciere	3.467.837	(84.255)
Deprecierea imobilizărilor financiare	3.023.363	-
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	9.750.133	1.543.841
Cheltuieli cu personalul	2.124.177	3.645.630
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	7.299.567	-
Cheltuieli generale de administrație	9.423.744	3.645.630
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	10.364	-
Alte cheltuieli cu materialele	230.202	36.400
Alte cheltuieli externe	208.249	137.115
Alte cheltuieli de exploatare	9.719.272	6.565.289
Cheltuieli cu impozitul	147.493	-
Alte cheltuieli	1.242.679	1.075.970
Total alte cheltuieli de exploatare	11.558.259	7.814.774
Total cheltuieli de exploatare	30.732.136	13.004.245

NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

Description	2022	2021
Mentenanță și reparații	6.659	3.882
Redevențe și chirii	734.621	358.651
Prime de asigurare	246.643	46.951
Cursuri de formare	33.987	253.958
Cheltuieli cu colaboratorii	769.062	449.449
Comisioane și onorarii	1.305.463	761.929
Protocol, reclama și publicitate	2.175.557	1.621.866
Transport	127.167	2.302
Cheltuieli poștale și telecomunicații	39.420	57.855
Comisioane bancare și asimilate	26.873	21.224
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	4.253.820	2.987.222
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	10.364	-
Alte cheltuieli cu materialele	230.202	36.400
Alte cheltuieli externe	208.249	137.115
Cheltuieli cu impozitul	147.493	-
Alte cheltuieli	1.242.679	1.075.970
Total alte cheltuieli de exploatare	11.558.259	7.814.775

Descriere	2022	2021
Audit, revizuire limitată și evaluare	316.411	559.103
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	3.289.885	1.666.292
Servicii administrare	149.130	103.795
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	123.275	234.543
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	375.119	423.489
Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți	4.253.820	2.987.222

NOTA 21. VENITURI FINANCIARE

Descriere	2022	2021
Venituri din dividende	100.918.000	1.881.012
Venituri din dobânzi	18.829.563	7.436.521
Alte venituri financiare	4.753.118	6.780.726
Total venituri financiare	124.500.681	16.098.259

Descriere	2022	2021
Câștig net din diferențele de curs valutar	1.073.268	6.540.776
Alte venituri financiare	3.679.850	239.950
Total alte venituri financiare	4.753.118	6.780.726

NOTA 22. CHELTUIELI FINANCIARE

Descriere	2022	2021
Cheltuieli cu dobânzile	789.429	786.291
Alte cheltuieli financiare – pierdere netă din diferențele de curs valutar	-	-
Total cheltuieli financiare	789.429	786.291

NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Plaza SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Verdi Park SRL	România	Filială – entitate afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Value SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One North Gate SA	România	Filială – entitate afiliată
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Timpuri Noi SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Bucur Obor SA	România	Filială deținută indirect
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 8 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One City Club (One Proiect 9 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 10 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Italia SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Management Services SRL	România	Filială – entitate afiliată
Bo Retail invest SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 11 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 12 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 14 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 15 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 16 SRL	România	Filială – entitate afiliată

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

One Proiect 17 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 18 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 2 SRL	România	Filială – entitate afiliată
Eliade Tower SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Victoriei Plaza (former Mam Imob Business Center SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Carpathian Lodge Magura S.R.L.	România	Filială deținută indirect
One Herastrau Office Properties SA	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herastrau Office SA	România	Alte părți legate
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Capitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte părți legate
Liviu Investments SRL	România	Alte părți legate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte părți legate
Lemon Office Design SRL	România	Alte părți legate
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	România	Alte părți legate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
DR Consulting & Other Services SRL	România	Alte părți legate
One Energy Division SRL	România	Alte părți legate
One Holding Investments SRL	România	Alte părți legate
One Holding Ver SRL	România	Alte părți legate
One Holding OA SRL	România	Alte părți legate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	România	Alte părți legate
ACC Investments SRL	România	Alte părți legate
CCT & ONE AG	Elveția	Alte părți legate
CC Trust Group AG	Elveția	Alte părți legate
CCT & One Properties SA	Luxembourg	Alte părți legate
Vinci Ver Holding SRL	România	Alte părți legate
OA Liviu Holding SRL	România	Alte părți legate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Cehia	Membru cheie din conducere

În cursul normal al activității, Societatea efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerării membri cheie din conducere	2022	2021
Beneficii angajați	769.062	552.179

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în 2022 și 2021, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021:

NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	36.119.617	103.567.267
	Alte părți legate și entități asociate	2.944.058	153.491
		Situația poziției financiare	
Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	93.948.785	97.345.816
	Alte părți legate și entități asociate	40.566	22.767
		Situația poziției financiare	
Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Plati în avans	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	56.325	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))			
Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	2022	2021
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	13.475.382	6.492.147
	Alte părți legate și entități asociate	160.260	238.068
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	100.918.000	1.881.012
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Venituri din chirii și redevențe	Entități afiliate – filiale	192.038	376.685
	Alte părți legate și entități asociate	597	3.984
	Membri cheie din conducere	-	-
Venituri din servicii de management și administrare	Entități afiliate – filiale	15.871.578	44.590.545
	Alte părți legate și entități asociate	307.706	-
	Entități afiliate – filiale	3.964.999	1.290.609
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Alte părți legate și entități asociate	-	-
	Membri cheie din conducere	769.062	449.449
	Entități afiliate – filiale	-	--
Cheltuieli de management și administrare	Alte părți legate și entități asociate	157.747	103.795
	Membri cheie din conducere	-	-
Alte venituri	Entități afiliate – filiale	9.252.998	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
	Membri cheie din conducere	-	-
Alte rezerve de capital	Membri cheie din conducere	46.150.940	-
	Alte părți legate și entități asociate și	-	-
	Membri cheie din conducere	52.782.251	37.906.478

NOTA 23. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate		Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate	
		Sold	dobânzi
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2022	26.466.348	569.722.549
	2021	13.895.502	270.358.882
Împrumuturi acordate altor părți legate și entități asociate	2022	438.235	6.642.103
	2021	487.038	10.966.323
Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate	2022	26.904.583	576.364.652
	2021	14.382.540	281.325.205

Împrumuturi de la entitățile afiliate și alte părți legate		Sume datorate entităților afiliate	
		Sold	dobânzi
Împrumuturi de la entități afiliate - filiale	2022	-	-
	2021	-	27.921.952

NOTA 24. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

	1 ianuarie 2021	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2021
Obligațiuni Datorii din contracte de leasing	82.980.346	-	-	(82.980.346)	-	-	-
	4.939.563	-	154.452	(1.403.507)	73.879	-	3.764.387
Total datorii din activități de finanțare	87.199.909	-	154.452	(84.383.853)	73.879	-	3.764.387

	1 ianuarie 2022	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2022
Obligațiuni Datorii din contracte de leasing	-	-	-	-	-	-	-
	3.764.387	21.606.099	789.063	(3.278.473)	3.852	(3.118.538)	19.766.389
Total datorii din activități de finanțare	3.764.387	21.606.099	789.063	(3.278.473)	3.852	(3.118.538)	19.766.389

NOTA 25. CONTINGENȚE

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de cred it cu Banca Comerciala Romana SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-holding garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-holding care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7,47 mil. RON).

NOTA 25. CONTINGENȚE (continuare)

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea holding.

În data de 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire aferentă dezvoltării One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în desfășurare.

La sfârșitul perioadei de raportare, directorii Societății au evaluat scadența datoriilor aflate în garanție, poziția financiară a debitorilor, precum și perspectivele economice ale industriilor în care își desfășoară activitatea debitorii și au concluzionat că nu există o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială a contractului de garantare financiară.

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Societății consideră că datoriile fiscale ale Societății au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

NOTA 26. IERARHIA VALORII JUSTE

Societatea deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația individuală a poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și de altă natură, conducerea Societății a estimat ca valoarea contabilă a acestora reprezintă aproximarea valorii juste a acestora. Determinarea valorii juste a acestor tipuri de instrumente se încadrează pe nivel 3 din ierarhia de valoare justă.

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoare justă sunt reprezentate de împrumuturi cu scadența contractuală sub un an, datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Societății altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste:

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2022	31 Decembrie 2021	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	603.521.473	363.019.740	438.631.169	326.960.848

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Societății în ierarhia evaluării la valoarea justă pentru cele 2 perioade sunt:

31 decembrie 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	438.631.169	438.631.169
31 decembrie 2021				
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	326.960.848	326.960.848

NOTA 26. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2022 sau 2021.

Conducerea a evaluat că valorile juste ale numerarului și ale depozitelor pe termen scurt, ale creanțelor comerciale și de altă natură, ale datoriilor comerciale și ale altor datorii pe termen scurt se apropie de valorile contabile în mare parte datorită scadențelor scurte ale acestor instrumente. Următoarele metode și ipoteze au fost utilizate pentru a estima valorile juste:

- Creanțele sunt evaluate de Societate pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2022, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2022.

NOTA 27. EVENIMENTE ULTERIOARE

În februarie 2023, Societatea, prin filiale sale a încheiat contractul pentru achiziția unui teren de 44.863 mp pe Șoseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 milioane EUR, din care 20 milioane EUR vor fi plătite în numerar, iar restul de 15 milioane EUR vor fi schimbate cu viitoare apartamente și spații comerciale.

La 9 martie 2023, bugetul consolidat de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 a fost aprobat de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în Adunarea Generală Ordinară anuală a Acționarilor care va avea loc la 25 aprilie 2023.

La 10 martie 2023, conducerea Societății a informat piața că Wiener Borse (Bursa de Valori din Viena) a anunțat că acțiunile Societății vor fi incluse, începând cu 20.03.2023, în Indicele ROTX. ROTX este un indice de preț ponderat la capitalizare și este alcătuit din 15 acțiuni românești de tip *blue chip* tranzacționate la Bursa de Valori București. Calculat în EUR, USD și RON și publicat în timp real de Wiener Borse, ROTX este conceput ca indice tranzacționabil și este folosit ca suport pentru produsele structurate. Includerea în ROTX a făcut parte din strategia Societății de a îmbunătăți vizibilitatea pieței de capital românești pe scena internațională, precum și de a contribui la aprecierea în continuare a lichidității Societății.

Prin filiala sa, One Plaza Athenee, Societatea a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcție aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp. Proprietatea este clasificată ca monument istoric de către autoritățile locale.