

RAPORT

one

UNITED PROPERTIES

ANUAL

2021

one.ro



**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 2021 **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 2021 | 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	17
STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ	19
EVENIMENTE CHEIE ÎN 2021	24
ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2021	28
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	30
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	33
POLITICA DE DIVIDENDE	34
ASPECTE ESG	35
PERSPECTIVE 2022	37
FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI	38
SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE	44
SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE – ÎN EURO	45
BILANȚ CONSOLIDAT	46
BILANȚ CONSOLIDAT – ÎN EURO	47
SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE	48
BILANȚ INDIVIDUAL	49
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB	50
DECLARAȚIA CONDUCERII	57

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR

Stimați acționari,

De la livrarea One Floreasca City și finalizarea primei faze a One Cotroceni Park, achiziționarea clădirii istorice emblematice pentru One Athénée, anunțarea noilor dezvoltări rezidențiale One Lake Club și One High District, până la listarea noastră de succes la Bursa de Valori București, 2021 a fost un an de reper pentru One United Properties. Am încheiat 2021 cu o cifră de afaceri anuală istorică de 1,1 miliarde de lei și un profit brut de 0,6 miliarde de lei. Avem obiective ambițioase de a depăși aceste cifre în 2022.

Am debutat la bursă având un plan de dezvoltare solid, bazat pe potențialul semnificativ al pieței rezidențiale și de birouri din București, cu intenția de a continua să ne dezvoltăm și să valorificăm o bună parte din acest potențial. Rezultatele din 2021 validează poziția de lider pe care One United Properties o deține pe piața dezvoltărilor rezidențiale premium și cu utilizare mixtă. Bucureștiul continuă să prezinte un potențial de dezvoltare extraordinar. Debutul excelent al One Cotroceni Park în a doua jumătate a anului 2021 a dovedit oportunitatea pe care One United Properties o are în vederea extinderii brandului său high-end în dezvoltări la scară mare destinate clienților cu venituri medii și medii-mari. Vom continua să investim în dezvoltări similare, precum One Lake District și One High District, unde vom începe lucrările de construcții în acest an.

În paralel, divizia noastră de birouri continuă să crească puternic, la sfârșitul anului 2021 având un nivel de ocupare al acestor spații aproape integral în cadrul One Tower și un grad de închiriere de 78% pentru prima fază de birouri la One Cotroceni Park, care a fost finalizată în decembrie 2021. Astăzi, portofoliul nostru de birouri are un GLA de 101.000 metri pătrați; până la sfârșitul acestui an, vom ajunge la un GLA de 136.000 mp. Ne propunem venituri din chirii de 72 milioane lei în 2022, o creștere semnificativă față de 2021, determinată de portofoliul nostru de birouri aflat în creștere și susținută de componenta comercială, reprezentată de pachetul majoritar de acțiuni pe care îl deținem din 2022 în Bucur Obor SA.

One United Properties a prosperat anul trecut, iar impulsul pe care l-am primit la momentul IPO-ului ne oferă premise excelente pentru o performanță continuă și puternică în anii următori. Rezultatele excepționale ale echipei noastre reprezintă o confirmare pentru toți stakeholderii că suntem hotărâți să menținem poziția de lider pe piața dezvoltărilor rezidențiale premium și cu utilizare mixtă și să continuăm să oferim acționarilor noștri profituri consistente. În linie cu politica noastră de dividende, Consiliul de Administrație propune Adunării Generale Anuale a Acționarilor o distribuție de 75 milioane lei în dividende brute pentru 2021. În conformitate cu politica noastră de dividende și având în vedere marja netă de 36% a dezvoltărilor rezidențiale în 2021, ne vom concentra pe reinvestirea majorității profiturilor pentru a beneficia de oportunitățile de creștere ale pieței și pentru a construi valoare adăugată pentru voi toți – stakeholderii noștri.

Vă invităm să citiți Raportul anual 2021, unde veți găsi detalii despre activitatea noastră de anul trecut. Ca o continuare a acestui raport, în prima jumătate a anului 2022, vom publica un raport suplimentar – Raportul de sustenabilitate 2021, în care veți avea la dispoziție o perspectivă asupra modului în care a funcționat One United Properties din punct de vedere ESG. Vă mulțumim că sunteți **ONE** în 2021 și ne uităm cu încredere la un 2022 excelent la Bursa de Valori București!

Victor Căpitanu

co-CEO

Andrei-Liviu Diaconescu

co-CEO



MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI

Stimați acționari, clienți și colegi,

2021 a fost un an remarcabil pentru One United Properties, perioadă în care compania noastră a prosperat în pe mai multe planuri, inclusiv dezvoltare strategică și organizațională, creșterea afacerii și profitabilitatea. În timp ce raportăm patru trimestre consecutive record, am reușit să atragem atât talente semnificative, cât și investiții directe din țară și din străinătate, reducând în același timp și mai mult gradul nostru de îndatorare.

Ne-am setat cele mai înalte standarde de sustenabilitate, impact asupra mediului și calitate atât a materialelor, cât și a arhitecturii în toate dezvoltările noastre. Ca urmare a acestui angajament, clienții, investitorii și colegii noștri se uită în urmă la o perioadă de douăsprezece luni excepționale, iar Consiliul de Administrație împreună cu conducerea grupului se va asigura că perioadele următoare vor fi o continuare a succesului înregistrat anul trecut.

Încrederea noastră în viitorul verde și sustenabil al domeniului imobiliar a transformat ONE într-un lider în acest segment. În timp ce culegem roadele muncii noastre, ne pregătim afacerea pentru următorul capitol de creștere.

În 2021, au existat câteva etape importante care ne-au confirmat încrederea în modelul nostru de afaceri și au arătat aprecierea vastă a muncii noastre din partea clienților și a piețelor financiare. În primul rând, am finalizat un IPO de succes și am devenit a treia cea mai mare companie antreprenorială românească listată la Bursa de Valori București. IPO-ul a fost suprasubscris atât la nivelul investitorilor instituționali cât și de retail, cu cota de alocare garantată pentru investitorii de retail subscrisă integral în mai puțin de un minut. La scurt timp după acel moment, am fost admiși în mai mulți indici ai Bursei de Valori București, inclusiv indicele BET, care urmărește cele mai lichide companii listate. Mai târziu în cursul anului, acțiunile One United Properties au intrat în indicii FTSE Global All Cap și FTSE Global Small Cap. Astăzi, One United Properties este una dintre cele mai acoperite acțiuni românești.

În al doilea rând, afacerea noastră a raportat o performanță remarcabilă. Am reușit să ne creștem cifra de afaceri cu 109% comparativ cu anul anterior, atingând un prag istoric al veniturilor anuale consolidate de 1,120 miliarde de lei (228 milioane de euro). Atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri, veniturile și profiturile au crescut semnificativ, conducând la un profit brut consolidat aproape triplu, de 604,4 milioane de lei (122,9 milioane de euro), în timp ce profitul net a ajuns la 509,7 milioane de lei (103,6 milioane de euro). Este important de menționat faptul că creșterea și performanța noastră au fost realizate datorită modelului nostru de afaceri excepțional de puternic și de poziția financiară sănătoasă. Poziția de numerar a fost aproape triplă, ajungând la 508,4 milioane de lei (102,7 milioane de euro) și am redus raportul loan-to-ratio cu 6pp până la 24%.

În cele din urmă, un domeniu esențial pe care l-am abordat cu succes în 2021 a fost îmbunătățirea structurilor și proceselor noastre interne de guvernare corporativă. Precum o multinațională de talie mondială, tratăm chestiunile de guvernare corporativă și relațiile cu investitorii cu cea mai mare responsabilitate. În consecință, am introdus un cadru cuprinzător pentru a ne asigura că cele mai bune practici de guvernare sunt implementate temeinic și gestionate cu sârguință în grupul nostru.

Privind în viitor, expertiza noastră în dezvoltarea de proiecte rezidențiale, cu utilizare mixtă și birouri, precum și concentrarea și persistența noastră în ceea ce privește calitatea și sustenabilitatea dezvoltărilor noastre vor continua să servească drept fundație pe termen lung. Aceste active excepționale și neprețuite ne vor permite să construim case unice pentru familii și spații sustenabile pentru companii, oferind în același timp performanțe remarcabile acționarilor noștri.

În numele Consiliului de Administrație, suntem mândri să sprijinim brandul **ONE** astăzi și în viitor și le mulțumim clienților, colegilor și investitorilor noștri pentru sprijinul și dedicarea lor continuă.

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 nu în ultimul rând – de locațiile foarte râvnite. 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 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 și sustenabile din punct de vedere al mediului, axate pe experiența angajaților și pe starea lor de bine.



COMERCIAL

Spațiile comerciale 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 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.

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, mixtă și de birouri din România;
- Valorificarea brandului high-end și a reputației solide pentru expansiunea pe piața adresată segmentul 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 dezvoltări și, în mod oportunist, achiziționarea de proprietăți de birouri premium pentru a beneficia de noile tendințe în domeniu privind trecerea către birouri noi, de clasa A și bine amplasate;
- 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 emitenți listați la Bursa de Valori București, contribuind la aducerea de lichiditate pe piața locală de capital și susținând reclassificarea acesteia în Piața Emergentă.

PIAȚA REZIDENȚIALĂ ÎN 2021

Potrivit analizei SVN asupra Pieței Rezidențiale București în T4 2021, publicată în ianuarie 2022, 2021 a fost cel mai bun an din istoria modernă pentru piața rezidențială locală, cu un record absolut al tranzacțiilor finalizate, un posibil record în livrări și cele mai bune momente pentru contractarea unui credit ipotecar și cumpărarea unei noi locuințe. Piața a înregistrat o creștere de 40% față de anul trecut a numărului de unități rezidențiale vândute în 2021 în București și Ilfov și o creștere cu 49% a numărului de unități rezidențiale vândute în România în ansamblu. Vânzările record se datorează celei mai bune perioade din istorie privind accesarea de credite ipotecare, contextului inflaționist ridicat, precum și dorinței generale a populației în urma pandemiei de COVID-19 de a se muta în case mai mari.

În ceea ce privește livrările, SVN estimează că numărul de unități livrate este similar cu cel din 2020, întrucât activitatea dezvoltatorilor s-a menținut la același nivel intens pe parcursul anului trecut față de 2020, când s-a înregistrat un record de livrări. SVN estimează că în 2021, prețul mediu al unităților rezidențiale noi a crescut cu 15% față de 2020 și este de așteptat să crească în același ritm și în 2020. SVN estimează că creșterea se va simți mai puțin pe segmentul pieței de mijloc, care a deținut peste 40% din noua ofertă în 2021, pe fondul creșterii plafonului de preț pentru care se aplică TVA de 5%.

DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE

La 31 decembrie 2021, One United Properties avea în fază de construcție dezvoltări cu un total de 1.766 de unități rezidențiale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (VBD) de 606 milioane de euro, care sunt estimate să aducă un profit brut de 285 milioane de euro. În paralel, la 31 decembrie 2021, One United Properties avea în faza de planificare dezvoltări cu un total de 4.087 de unități rezidențiale, cu VBD total estimat la 759 milioane de euro, despre care se preconizează că vor aduce un profit brut de 304 milioane de euro.

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

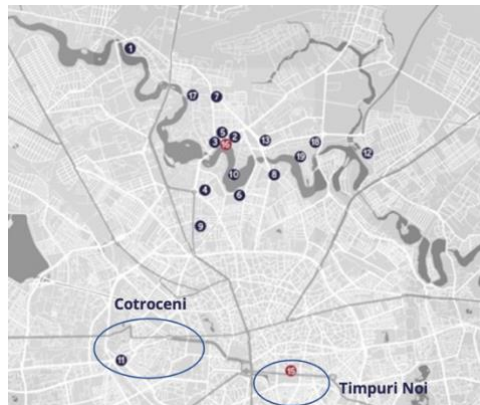
- clienți care caută dezvoltări situate în cele mai exclusiviste zone ale Bucureștiului (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Dorobanți, Kisseleff), construite de dezvoltatori cu o reputație excelentă și cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, ce oferă o arhitectură și un design unic, precum și 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 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, realizat de Lemon Interior Design. Lemon este o companie multi-premiată de design interior și amenajări cu sediul în București. Lemon a primit premii precum: „Best Interior Design Private Residence Romania” și „Best Interior Design Apartment Romania” la European Property Awards 2019, „Visionary Design” la Gala Premiilor Casa de Lux sau „Best Design for Living Space” la gala ELLE 2014 Decoration Design Awards. 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.



Pentru a deservi toate segmentele de piață, One United Properties oferă clienților trei variante de plată pentru apartamentele aflate în dezvoltare la momentul semnării promisiunii de vânzare – plata integrală, rate egale de 20% fiecare, împărțite pe întreaga construcție, sau plata a 30% la semnare urmată de 70% la finalizarea dezvoltării. Ultima opțiune permite clienților să acceseze credite ipotecare pentru finanțarea achizițiilor, lărgind astfel semnificativ baza de potențiali clienți.

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, aceasta din urmă având ca rezultat plata aproape integrală a prețului după semnarea contractului de vânzare pentru unitățile locative finalizate.

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.

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.

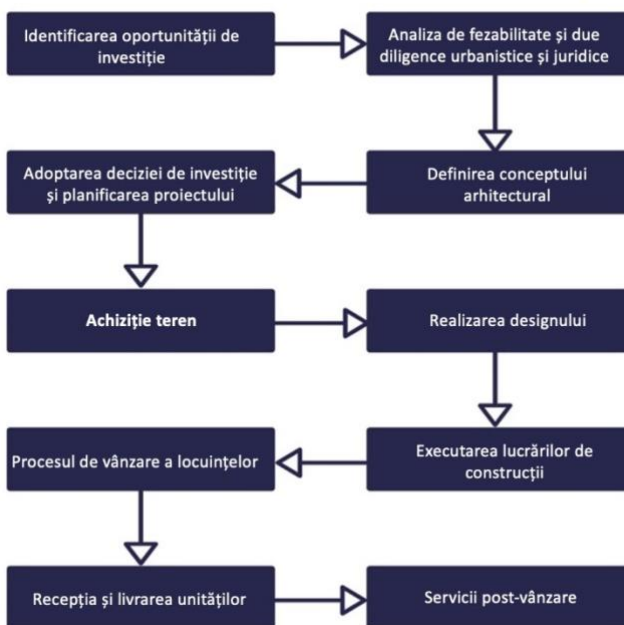
SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

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.).

PROCESUL ONE DE DEZVOLTARE REZIDENȚIAL



PIAȚA DE BIROURI ÎN 2021

Potrivit Cushman & Wakefield Echinox Bucharest Office T4 2021 Marketbeat, în T4 2021 au fost livrate două noi clădiri de birouri în București, una dintre cele două fiind prima fază a dezvoltării mixte One Cotroceni Park (46.000 mp GLA). Aceasta a adus oferta totală nouă în 2021 la 244.300 mp, ceea ce corespunde unei creșteri de 57% față de 2020. Astfel, stocul de birouri din București a ajuns la 3,19 milioane mp (excluzând clădirile ocupate de proprietari), rata de neocupare a crescut ușor până la 14,9%. Există încă un decalaj mare în ceea ce privește clădirile de birouri de clasă A și B, cu rate de neocupare de 12,5% și 23% pentru birourile de clasa A și, respectiv, B.

O activitate totală de leasing de 85.400 mp a fost înregistrată în T4 2021, ducând astfel cererea totală pentru 2021 la 298.300 mp, în creștere cu 26% față de 2020. Ocuparea netă (excluzând reînnoirile) a avut o pondere anuală de 57%, un nivel mai ridicat decât în anul precedent (54%). Cei mai activi chiriași în 2021 au venit din Transport & Telecomunicații (31% cota de piață din totalul absorbției), Sănătate & Farmaceutice (14%) și Manufactură/Industrie (7%). Având în vedere pipeline-ul existent și potențialul de absorbție al spațiilor de birouri disponibile în prezent, există un indiciu puternic că volumele anuale de absorbție de peste 300.000 mp vor deveni normă în următorii 4-5 ani.

În prezent sunt în construcție noi clădiri de birouri cu o suprafață totală de aproximativ 224.000 mp și se așteaptă să fie livrate în 2022 și 2023, un pipeline ușor redus în comparație cu perioada 2020 – 2021. One Cotroceni Park Faza II este una dintre cele mai importante livrări anunțate în următorii doi ani.

În ceea ce privește chiriile principale din București, Cushman & Wakefield estimează că acestea au rămas stabile în T4, variind între 18,00-18,50 euro/mp/lună în zona CBD, în timp ce se înregistrează valori de 17,50-18,00 euro/mp/lună în centru și sub-piețele Floreasca – Barbu Văcărescu, deoarece este așteptată o mică creștere pentru zona CBD până la sfârșitul anului 2022.

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. ONE se concentrează pe dezvoltarea de birouri de gradul A, vizând o GLA de 136.000 mp până la finele anului 2022. Dintre acestea, 101.000 mp au fost finalizați la 31 decembrie 2021, suprafață reprezentată de spațiul de birouri de închiriat de la: One Cotroceni Park Faza I, One Tower, One North Gate și One Herăstrău Office. Valoarea totală de piață a segmentului de birouri la 31 decembrie 2021 este de 279 milioane de euro. Alți 35.000 mp sunt programați pentru finalizare la sfârșitul anului 2022, în urma livrării One Cotroceni Park Faza II. Compania estimează că, la finalizare, portofoliul consolidat va avea o valoare totală estimată de piață de peste 374 de milioane de euro și va genera cca. 25 de milioane de euro venituri din chirii.

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

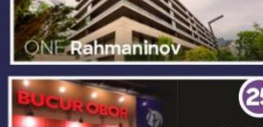
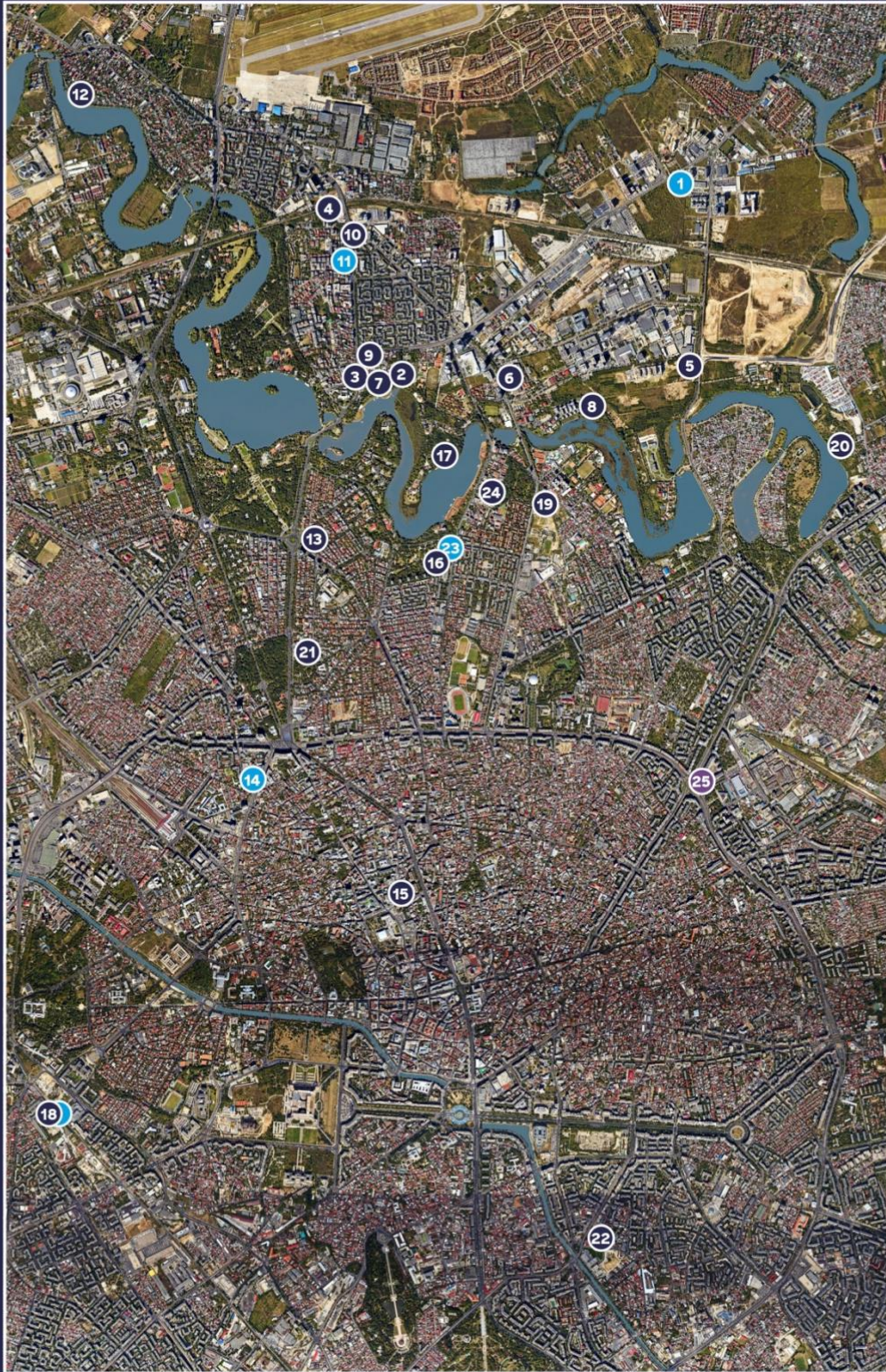
- Tendința puternică a corporațiilor care profită de oportunitatea perioadei de pandemie pentru a-și redesena întreaga strategie imobiliară corporativă și pentru a se muta de la clădirile de generație mai veche la cele noi, moderne, pentru a face upgrade;
- Necesitatea de a oferi confort sănătos pentru 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 DEZVOLTĂRILOR 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.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES



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 2021, Grupul era format din 31 de filiale consolidate integral.

Numele filialei	Activitate	Deținere la 31.12.2021
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Peninsula SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
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 SA	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%
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 – dezvoltare proiecte	51,00%
One Lake District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	62,405%
One United Tower SA	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%
Neo ¹ Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80,59%
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar Constanta	82,33%
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82,33%
Neo Herastrau Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82,00%
One Floreasca Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,98%
One Long Term Investments SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Carpathian Lodge – Magura SRL	Hotel Boutique	66,72% ²
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 Constanta	99,98%
One Lake Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One High District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Proiect 3 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%

¹ Începând cu noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la marca NEO din cauza dificultății de a-l poziționa la un nivel concurent cu ONE, în ciuda calității înalte și a designului produsului. În consecință, toate dezvoltările care au folosit 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).

² Participație deținută de One Long Term Investments SRL.

Raport anual 2021 | One United Properties SA

One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%

În 2021, au fost înființate șapte filiale: One High District SRL, One Lake Club SRL, One Carpathian Lodge- Magura SRL, One Proiect 3 SRL (care va fi redenumită în One Athenee SRL) precum și trei *shell companies* (companii inactive) pentru proiecte viitoare One Proiect 4 , One Proiect 5 și One Proiect 7. Neo Properties Development SA a fost dizolvată și, în consecință, One United Properties deține direct acțiuni la fostele filiale NEO pentru a simplifica structura holdingului. Neo Downtown Properties SRL, *shell company*, a fost vândută.

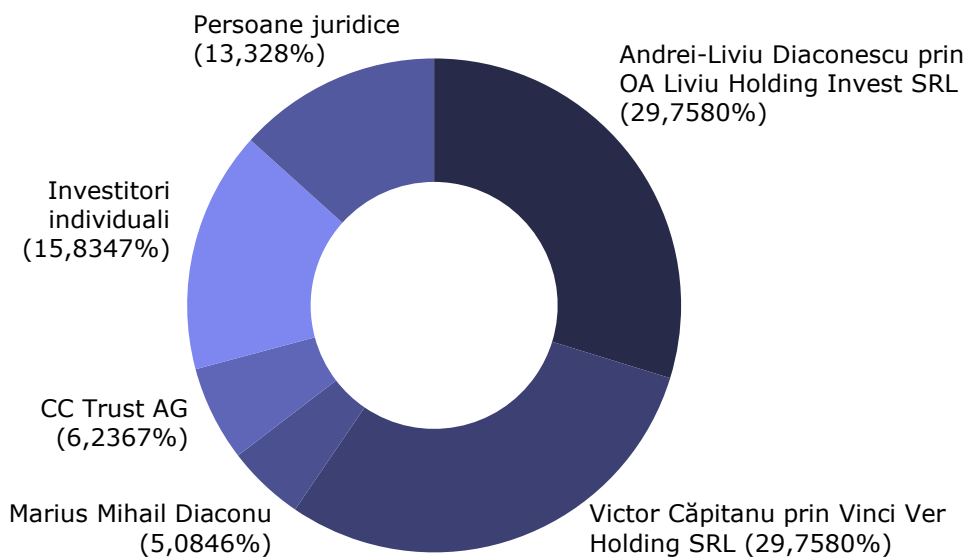
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL

One United Properties SA este o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legile din România. În urma unei IPO 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 2021, capitalul social al One United Properties a fost majorat în urma IPO-ului, care a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021. În urma IPO-ului, capitalul social al One United Properties a fost majorat cu 130.007.085 acțiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0,2 lei fiecare și o valoare nominală totală de 26.001.417 lei.

La data de 20 decembrie 2021, acțiunile gratuite, distribuite în proporție de 4 noi acțiuni alocate pentru fiecare 5 acțiuni ONE deținute, au fost încărcate în conturile acționarilor. În urma acestei operațiuni, capitalul social al One United Properties este de 514.828.058,80 lei împărțit în 2.574.140.294 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune.

În consecință, capitalul social al One United Properties la 31 decembrie 2021 era de 514.828.058,80 lei împărțit în 2.574.140.294 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. La 31 decembrie 2021, One United Properties avea 4.775 de acționari. Structura acționariatului companiei era următoarea:



Andrei-Liviu Diaconescu și Victor Căpitanu, acționarii fondatori ai One United Properties sunt împreună acționarii majoritari ai One United Properties, fiecare dintre ei deținând 29,7580% din Societate, free-float-ul fiind de 29,1627%. One United Properties deținea 791 de acțiuni, reprezentând 0,00003% din capitalul social, la 31 decembrie 2021.

Această majorare s-a datorat operațiunii de majorare a capitalului social și plății acțiunilor gratuite în data de 20 decembrie 2021. Cele 791 de acțiuni au fost atribuite One United Properties automat prin acumularea de fragmente de acțiuni rezultate din algoritmul utilizat pentru majorare (5:4), care au fost plătite în numerar acționarilor. Prin urmare, One United Properties nu a achiziționat aceste acțiuni deoarece au fost încărcate automat pe fondul operațiunii de majorare a capitalului social. Toate acțiunile au fost plătite integral.

ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI

Oferta Publică Inițială pentru acțiunile One United Properties a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021. La finalul ședinței de tranzacționare din 2 iulie a fost stabilit prețul final de ofertă pe acțiune, la 2,00 lei pe acțiune, stabilindu-se astfel evaluarea companiei post-IPO la 2,86 miliarde lei. În cadrul IPO-ului, One United Properties a atras 260 de milioane de lei de la investitorii de la Bursa de Valori București. Acțiunile Societății au debutat pe Piața Principală a Bursei de Valori sub simbolul ONE la 2 iulie 2021.

Din 12 iulie 2021, acțiunile ONE sunt în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 12 iulie și 31 decembrie 2021 a fost de 1.858.448 lei. La 31 decembrie 2021, One United Properties avea 4.775 de acționari, o creștere cu 50% față de IPO.

Creșterea activității de tranzacționare cu acțiuni ONE în cursul anului 2021 a fost determinată de factori multipli, precum includerea acțiunilor în indicii de referință locali și regionali, acoperirea extinsă a cercetării companiei de către analiști locali și internaționali și a fost susținută în continuare de serviciile de Market Making furnizate de BRK Financial Group.

Includerea în indicii BET și FTSE

În data de 20 septembrie 2021, acțiunile One United Properties au intrat în mai mulți indici ai Bursei de Valori București: BET, BET-TR, BET-BK, BET-XT, BET-XT-TR și BET Plus. Cel mai important dintre ele, indicele BET, urmărește evoluția celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori București (BVB) și include 20 de companii de top. Ponderea acțiunilor One United Properties în indicele BET este în prezent de 1,68%. **Mai multe informații AICI.**

În data de 20 decembrie 2021, acțiunile One United Properties au intrat în indicele FTSE Global All Cap. Indicele FTSE Global All Cap este un indice ponderat în funcție de capitalizarea pieței care reprezintă performanța acțiunilor cu capitalizare mare, medie și mică din piețele globale dezvoltate și emergente. În plus, acțiunile ONE au fost adăugate și în componența FTSE Global Small Cap, segmentul cu capitalizare mică din universul FTSE Global Equity Index, și FTSE Global Total Cap, care include companii de dimensiuni mari, medii, mici și micro. **Mai multe informații AICI.**

Acoperire analiști

One United Properties este una dintre cele mai acoperite acțiuni românești, având 6 analiști financiari: Dumitru Procopovici (BT Capital Partners), Camil Apostol (Goldring), Florin-Adrian Ciocoi, (Ipopema Securities), Adrian-Cosmin Patruti (Raiffeisen Bank), Alina David (Swiss Capital), și Jakub Caithaml (Wood & Co).

Parteneriat cu Raiffeisen Bank

Începând cu 3 ianuarie 2022, One United Properties beneficiază de serviciile de market maker 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 patru produse structurate – două certificate turbo long și două drepturi de opțiune de tip call (warrant) care au ca activ suport acțiunile ONE. **Mai multe informații AICI.**

În 2021, One United Properties nu și-a răscumpărat propriile acțiuni. Niciuna dintre filialele One United Properties nu deținea acțiuni ONE la 31 decembrie 2021.

One United Properties nu avea obligațiuni corporative emise la 31 decembrie 2021. În T1 2021, One United Properties a rambursat, cu 10 luni înainte de scadență, obligațiuni corporative necotate în valoare de 17 milioane de euro către fondul privat de datorii CVI Dom Maklerski, împreună cu Noble Funds TFI. Obligațiunile aveau o scadență de 4 ani și au fost rambursate cu 10 luni înainte de a ajunge la scadență. **Mai multe informații AICI.**

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 ai Consiliului de Administrație 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. Structura organizatorică a One United Properties este prezentată mai jos:



CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

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. Patru membri ai Consiliului sunt independenți, formând astfel o majoritate.

Funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a fost deținută de domnul Dragoș-Horia Manda până la data de 20 mai 2021, când domnul Claudio Cisullo a fost numit Președinte al Consiliului de Administrație.

Membrii Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2021 sunt prezentați mai jos. Mandatele tuturor membrilor Consiliului de Administrație expiră la 31.05.2022.

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, iar mandatul său actual este valabil până la 31.05.2022.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 160.541.694, deținute prin 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, 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 de Executive Private Equity la Universitatea Harvard și un program de Executive 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.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 766.012.422, deținute prin 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.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 766.012.422, deținute prin OA Liviu Holding Invest SRL.

MARIUS MIHAIL DIACONU

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, independent



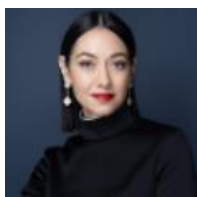
Născut în 1973, domnul Diaconu este un investitor activ și executiv cu o experiență de peste 20 de ani. Proiectele sale acoperă sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale și au fost dezvoltate în Europa, Asia și SUA. Marius este fondatorul (1999) și CEO al Altius 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.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 130.885.047.

ADRIANA-ANCA DAMOUR

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, independent



Născută în 1976, doamna Damour este CEO la DCraig Real Estate. Fostă membră a Consiliului de Administrație al Carrefour România, ea a coordonat activitățile de extindere a afacerii companiei. Anterior, ea a deținut diverse funcții de director la Carrefour Property România, conducând echipele de expansiune și dezvoltare în susținerea uneia dintre cele mai rapide extinderi ale Grupului Carrefour. Doamna Damour a obținut un MBA la IMD în 2012, după ce a absolvit Science PO (IEP Paris) în 2002 și o diplomă Summa cum Laude la Institutul Francez Român de Drept Internațional al Afacerilor în 2000.

Doamna Damour a fost numită membră a Consiliului de Administrație al One United Properties la 09.05.2016

Doamna Damour nu deținea nicio acțiune ONE la 31.12.2021.

GABRIEL-IONUT DUMITRESCU

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1970, domnul Dumitrescu este un pionier în industria imobiliară românească și unul dintre cei mai experimentați specialiști RE de birouri din țară. El a fondat Eurisko (1997), un broker local de RE, care a crescut în zece ani la 14 milioane de dolari în venituri, și BSS (2003), cea mai mare firmă de management RE din România. După ce s-a retras din aceste afaceri, domnul Dumitrescu a înființat Element Development (2008), unul dintre cei mai activi dezvoltatori RE din România, și a încheiat un parteneriat cu OUP pentru a construi divizia de birouri a firmei.

Domnul Dumitrescu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 09.05.2016.

Domnul Dumitrescu nu deținea nicio acțiune ONE la 31.12.2021.

DRAGOȘ-HORIA MANDA

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1960, domnul Manda este Președintele Consiliului de Administrație al Patria Bank și Managing Partner al Axxess Capital. Are peste 17 ani de experiență în private equity în zona de Sud-Est a Europei și un istoric impresionant ca Președinte/Membru în cadrul consiliilor de administrație ale diferitelor fonduri de private equity, precum Romanian 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 24.04.2019.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 6.642.958.

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 emitentului, sau cu privire la capacitatea acestora de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

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 administrator 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.

Atât Comitetul de Remunerare și Compensare, cât și Comitetul de Risc și Audit au în componența lor trei membri ai Consiliului de Administrație, dintre care unul este ales Președinte.

Membrii Comitetului de Risc și Audit la 31 decembrie 2021 erau:

- Dragos-Horia Manda, Președinte
- Marius-Mihail Diaconu, Membru
- Adriana-Anca Damour, Membru

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare la 31 decembrie 2021 erau:

- Claudio Cisullo, Președinte
- Victor Căpitanu, Membru
- Marius-Mihail Diaconu, 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.

Ațiuni ONE deținute la 31.12.2021: 275.535.

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 31.12.2021: 272.397.

MIHAI PĂDUROIU

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 31.12.2021: 126.000 deținute prin 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 31.12.2021: 277.920.

Niciunul 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 emitentului.

ANGAJAȚI

La 31 decembrie 2021, Grupul avea 88 de angajați (dintre care 83 cu normă întreagă), toți desfășurându-și activitatea la sediul central al One United Properties din București, România. Dintre toți angajații, 95% aveau studii superioare, 5% deținând la sfârșitul anului 2021 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 a avut și 65 de colaboratori.

PARTENERII DE AFACERI

În activitatea sa de zi cu zi, One United Properties colaborează cu mulți contractori. În 2021, One United Properties a colaborat cu aproximativ 850 de furnizori terți, dintre care aproximativ 11% 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 2021, nu au existat modificări speciale în lanțul de aprovizionare al One United Properties.

EVENIMENTE CHEIE ÎN 2021

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE BUSINESS

Achiziția de teren pentru One Lake Club

În iunie 2021, One United Properties a achiziționat un teren cu suprafața de 2,1 ha cu deschidere directă spre Lacul Tei și aproape de Cartierul Floreasca și One Verdi Park, unde va fi construit One Lake Club - un complex rezidențial cu circuit închis de ultimă generație. Până în prezent, Grupul a efectuat o plată în avans de 3 milioane de euro. Suma rămasă va fi plătită în maximum doi ani, dar nu mai târziu după eliberarea autorizației de construire. **Mai multe informații AICI.**

Încheierea unui pre-SPA pentru terenul destinat One High District

În iunie 2021, One United Properties a încheiat un pre-SPA pentru un teren de 2,5 ha, unde va fi construit One High District un nou ansamblu de înaltă calitate în inima Sectorului 2 al Bucureștiului, cu acces facil către cartierul Floreasca, situat pe drumul Fabrica de Glucoza nou lărgit. Terenul va fi plătit parțial în numerar și în mare parte în schimbul apartamentelor, la finalizarea dezvoltării. **Mai multe informații AICI.**

Finalizarea și începerea livrării către clienții finali ai One Mircea Eliade

În al doilea trimestru al anului 2021 au fost livrate One Mircea Eliade, componenta rezidențială a dezvoltării mixte One Floreasca City, împreună cu componenta de birouri, One Tower. One Mircea Eliade cuprinde 244 de apartamente, peste 1.000 mp de spații comerciale și peste 540 de locuri de parcare, amplasate în 3 turnuri cu regim de înălțime de 15 etaje (2 turnuri) și 20 de etaje (1 turn), cu o suprafață totală construită de aproximativ 61.000. mp.

Locatarii au început să se mute în noile lor birouri de la One Tower

În primul semestru al anului 2021 a fost livrat One Tower. Situat în centrul Cartierului Floreasca din București și în imediata apropiere a Parcului Floreasca, One Tower este unul dintre cele 4 turnuri care formează dezvoltarea One Floreasca City. Toate cele 4 clădiri au parcare subterană, zone verzi și spații comune pietonale, restaurante și bistrouri de lux. Fiecare clădire este proiectată pentru a funcționa independent. La 31 decembrie 2021, One Tower era închiriat în proporție de 85%.

One Tower este inclus în categoria clădirilor de birouri Clasa AAA și are P+16 etaje, cu o structură inovatoare post-tensionată (fără stâlpi interiori și grinzi), și, de asemenea, este pre-certificat LEED Platinum v4, cel mai înalt nivel de certificare verde și sustenabilă din lume.

Finalizarea construcției One Mamaia Nord – Faza I

În primul semestru al anului 2021, a fost finalizată construcția One Mamaia Nord, una dintre cele mai exclusiviste dezvoltări rezidențiale de la Marea Neagră, situată în partea de Nord a Mamaiei (Constanța), cea mai căutată stațiune de vacanță de pe litoralul românesc. Reședințele includ 50 de apartamente cu deschidere directă la plajă, parcare subterană și un lobby emblematic. Loturile de teren pentru următoarele 5 faze au fost asigurate în primul semestru 2021 și compania este în proces de autorizare a fazei a doua.

Autorizație de construire pentru dezvoltare rezidențială eliberată pentru One Cotroceni Park

În aprilie 2021, One United Properties a primit autorizația de construcție pentru componenta rezidențială a One Cotroceni Park, o dezvoltare imobiliară cu destinație mixtă care include reședințe, spații comerciale și birouri. Dezvoltat pe o parte din suprafața totală de 5,8 hectare,

One Cotroceni Park va avea peste 800 de apartamente și cca. 16.000 mp de spații comerciale la parter și primul etaj. În prezent, aceasta este cea mai mare dezvoltare în construcție din România. **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea monumentului istoric One Athénée

În data de 2 septembrie 2021, One United Properties a anunțat achiziția unui imobil situat pe strada Georges Clemenceau nr.2, Sector 1, București, lângă Ateneul Român pentru 4,9 milioane de euro plus TVA. Clădirea va fi utilizată pentru o nouă dezvoltare a Companiei - One Athénée, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 24 de milioane de euro. Clasificată ca monument istoric, clădirea va fi renovată în întregime de către Grup. One Athénée este prima dezvoltare a One United Properties unde compania a achiziționat un monument cultural cu scopul de a proteja și reabilita patrimoniul cultural din centrul Bucureștiului. **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea One Carpathian Lodge

În data de 1 octombrie 2021, One United Properties a anunțat achiziția unui pachet majoritar de acțiuni al One Carpathian Lodge, un hotel de tip boutique situat în județul Buzău. Proprietatea se află într-o locație unică, fiind înconjurată doar de pădure cât se vede cu ochii. One Carpathian Lodge, precum și cele 49 ha de pădure și 7 ha de teren pentru dezvoltare, vor fi operate în regim de închiriere pentru o perioadă de 10 ani de către Le Manoir, un grup de afaceri din domeniul gastronomiei rafinate. Obiectivul pe termen mediu este transformarea locației în prima proprietate Relais & Châteaux din România, odată cu finalizarea investițiilor axate pe renovarea și amenajarea locației. Valoarea tranzacției s-a ridicat la 2,27 milioane euro. Grupul estimează că locația va fi operațională pentru primirea clienților înainte de sfârșitul anului 2023. Grupul vizează investiții suplimentare pentru a crește capacitatea camerelor proprietății. **Mai multe informații AICI.**

Contract de finanțare pentru OCP

În data de 26 iulie 2021, Grupul a anunțat încheierea unui acord de finanțare de până la 78 milioane de euro pentru componenta de birouri în cadrul proiectului One Cotroceni Park. Băncile finanțatoare sunt BCR, BRD Group Société Générale și Erste Bank A.G., iar scadența împrumuturilor este de 7 ani. Finanțarea a fost acordată către One Cotroceni Park Office S.A. (c. 40 milioane de euro) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. (c. 28 milioane de euro) în calitate de debitori. O facilitate de TVA de 9 milioane de euro a făcut, de asemenea, parte din acord. **Mai multe informații AICI.**

Achiziția indirectă a pachetului majoritar al Bucur Obor SA

În data de 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de achiziționare (indirectă prin BO Retail Invest S.R.L) a pachetului majoritar al Bucur Obor, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. În aceeași zi, prin împrumutul pus la dispoziție de Companie, BO Retail Invest S.R.L a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor S.A. contra unei sume de 64.935.000 lei (preț per acțiune: 8.918 lei). Tranzacția a făcut obiectul unei autorizări din partea Consiliului Concurenței, pe care Compania a obținut-o în data de 4 februarie 2022. În data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat achiziționarea de către Companie a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor. Achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor este în concordanță cu strategia One United Properties de a crește ponderea profiturilor din chirii în profiturile totale ale Companiei. **Mai multe informații AICI.**

Recepționare One Cotroceni Park Office Faza I

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața despre recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, dezvoltarea de birouri și spații comerciale. Dezvoltarea are o suprafață închirială brută (GLA) de 46.000 mp. La momentul publicării acestui raport, 78% din spațiile de birouri și comerciale au fost închiriate. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul actual al Companiei include 101.000 mp de spații de birouri în cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza I, One Herastrau Office și One North Gate, și va ajunge la GLA de 136.000 mp după livrarea One Cotroceni Park Office Faza II.

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ

AGOA și AGEA din 19 aprilie 2021

Punctele cheie votate în AGOA au inclus (a) aprobarea situațiilor financiare statutare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2020, situațiile financiare consolidate la nivel de grup pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 precum și raportul administratorilor aferent, (b) aprobarea distribuirii de dividende în valoare de 49.243.000 lei pentru anul fiscal 2020, (c) aprobarea algoritmului propus de Consiliul de Administrație cu privire la acordarea unor bonificări membrilor executivi ai Consiliului de Administrație concretizată în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social, care va fi investit în următorii 5 ani.

Punctele cheie votate în AGEA au inclus (a) aprobarea listării societății pe piața reglementată a Bursei de Valori București, inițial ca ofertă secundară de acțiuni și (b) încheierea de către One Peninsula SRL, filială societății a unei facilități de credit în valoare de 15.000.000 de euro.

AGOA și AGEA din 26 mai 2021

Punctul cheie votat în AGOA a inclus aprobarea situațiilor financiare consolidate la nivel de grup pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, ajustate la cerințele și standardele auditorului pentru listarea.

Punctele cheie votate în AGEA au inclus (a) aprobarea creării a două clase de acțiuni în cadrul companiei, Clasa A și Clasa B (care era menită să ofere 5 voturi per acțiune pentru un pachet de acțiuni reprezentând 25% din capitalul social al societății) [această operațiune a fost retrasă prin AGEA desfășurată la 8 iunie 2021] și (b) aprobarea contractării unei facilități de credit în valoare de 78 milioane de euro de către One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA două filiale ale companiei.

Numirea domnului Claudio Cisullo în funcția de Președinte al Consiliului de Administrație

În mai 2021, Compania a anunțat alegerea lui Claudio Cisullo în funcția de Președinte al Consiliului de Administrație începând cu 20 mai 2021. **Mai multe informații AICI.**

AGEA din 8 iunie 2021

Punctul cheie votat în AGEA a fost aprobarea majorării capitalului social al Societății în contextul listării pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

AGOA și AGEA din 10 septembrie 2021

În data de 10 septembrie 2021, One United Properties a organizat Adunările Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. Punctele cheie aprobate în AGOA au inclus distribuirea de dividende în valoare totală de 32,5 milioane de lei către acționarii Companiei, din profitul nerepartizat aferent anilor financiari anteriori, și numirea domnului Daniel Dines sau a unui reprezentant adecvat în calitate de invitat permanent la ședințele Consiliului de Administrație.

În cadrul AGEA, acționarii au aprobat operațiunea de majorare a capitalului social cu suma de

până la 228,8 milioane de lei și emiterea de până la 1.144.062.353 de acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei per acțiune prin încorporarea a aproximativ 80% din primele de emisiune rezultate în urma IPO-ului care a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021. Acțiunile noi au fost alocate în proporție de 4 acțiuni noi pentru fiecare 5 acțiuni deținute, acționarilor care au deținut acțiuni ONE la data de înregistrare 17 decembrie 2021. **Mai mult informatii AICI.**

Plata dividendelor

În data de 11 octombrie 2021, Societatea a plătit acționarilor dividende pentru primul semestru din 2021 în valoare totală de 32,5 milioane lei (dividend brut de 0,022726034 lei pe acțiune, randament anualizat al dividendelor de 2,3%), din profitul nedistribuit pentru exercițiile financiare precedente. One United Properties are o politică de distribuire a dividendelor către acționari de până la 35% din profitul brut consolidat. Compania a plătit dividende acționarilor în ultimii 5 ani și intenționează să continue să plătească dividende, semestrial.

Menținerea structurii de acțiuni de o singură clasă

În data de 4 noiembrie 2021, Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu au informat Consiliul de Administrație al Companiei că au decis să renunțe la dreptul de a li se atribui acțiunile clasă B. Consiliul de Administrație a luat la cunoștință această decizie, iar în următoarea zi, Compania a informat piața că va menține structura existentă cu o singură clasă de acțiuni, care conferă tuturor acționarilor un drept de vot pentru fiecare acțiune deținută. **Mai multe informatii AICI.**

Aderarea la UN Global Compact

În data de 6 decembrie 2021, One United Properties a informat piața cu privire la aderarea companiei la United Nations Global Compact, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate corporativă din lume. Prin aderarea la UN Global Compact, One United Properties s-a angajat să sprijine cele Zece Principii ale Pactului Global privind drepturile omului, munca, mediul și combaterea corupției, precum și să raporteze periodic progresele înregistrate. **Mai multe informatii AICI.**

Una dintre primele inițiative puse în practică având în vedere UN Global Compact, a fost parteneriatul semnat de One United Properties cu Veolia România Soluții Integrate S.A. pentru a implementa soluții de eficientizare energetică sustenabile în dezvoltările rezidențiale ale One United Properties. Primele două dezvoltări care beneficiază de acest parteneriat sunt One Lake District și One Peninsula. **Mai multe informatii AICI.**

Publicarea primului Raport de Sustenabilitate

Aderarea la UN Global Compact face parte dintr-o strategie de sustenabilitate mai amplă a One United Properties, principalul dezvoltator sustenabil din România. În acest context, la sfârșitul lunii decembrie 2021, One United Properties a publicat primul Raport de Sustenabilitate, pentru 2020. Raportul își propune să ofere tuturor părților interesate ale Companiei o perspectivă și un punct de referință asupra aspectelor de Mediu, Sociale și de Guvernanță ale companiei în anul 2020, an premergător IPO-ului de la Bursa de Valori București. One United Properties va publica Raport de Sustenabilitate anual. **Raportul pentru 2020 este disponibil AICI.**

ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2021

VÂNZĂRI REZIDENȚIALE

699 de apartamente cu o suprafață totală de 62.514 mp, 926 de locuri de parcare și 69 de spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 202,2 milioane de euro în 2021. În 2020, Grupul a vândut 184 de apartamente, cu o suprafață totală de 28.915 mp, 249 de locuri de parcare și 7 spații comerciale și alte unități pentru un total de 94 milioane de euro.

În 2021, cele mai căutate apartamente au fost apartamentele cu 2 camere, care au înregistrat o creștere a cererii cu 630%, urmate de apartamentele cu 3 camere, pentru care cererea s-a apreciat cu 137%. Creșterea pentru aceste două tipuri de apartamente a fost determinată de vânzările din cadrul One Cotroceni Park. Vânzările pe tip de apartament sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
Studio	0	11	100%
2 camere	64	467	630%
3 camere	57	135	137%
4 camere	49	74	51%
5+ camere/vile	14	12	-14%
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE³	184	699	280%

Vânzările au explodat în 2021, în primul rând datorită demarării vânzărilor în a doua jumătate a anului pentru One Cotroceni Park. În S2 2021, Grupul a vândut 479 din 868 de unități rezidențiale disponibile, majoritatea semnificativă a unităților fiind apartamente cu două camere. Dezvoltarea are data de finalizare estimată pentru Q4 2023 și este cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent și totodată cea mai importantă în segmentul cu potențial ridicat de clienți cu venituri medii spre medii-mari.

Mai mult, în 2021, Grupul a înregistrat o creștere de aproape 10 ori a vânzărilor³ de apartamente în cadrul One Verdi Park, o dezvoltare cu 334 de unități rezidențiale, estimată a fi livrată în T4 2022. O creștere semnificativă a vânzărilor a fost înregistrată și pentru alte dezvoltări programate să fie livrate în 2022: creștere cu 69% a vânzărilor la One Modrogan și 44% la One Floreasca Vista (fosta dezvoltare Neo Floreasca Lake⁴), precum și creștere cu 43% pentru One Peninsula, dezvoltare programată să fie finalizată în T2 2023. Aceste creșteri au fost contrabalansate de încetinirea vânzărilor în cadrul dezvoltărilor deja livrate sau care urmează să fie livrate și care sunt în mare parte deja vândute, respectiv One Mircea Eliade, One Mamaia Nord (fosta dezvoltare Neo Mamaia¹), One Herastrau Towers și One Timpuri Noi¹.

Dezvoltare	Livrare	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	28	22	-21%
One Mamaia Nord	T1 2021	15	1	-93%
One Herastrau Towers	T4 2021	11	4	-64%
One Timpuri Noi	T1 2022	49	12	-76%
One Floreasca Vista	T2 2022	16	23	44%
One Verdi Park	T4 2022	11	103	836%
One Modrogan	T4 2022	13	22	69%
One Peninsula	T2 2023	23	33	43%
One Cotroceni Park	T4 2023	18	479	2561%
TOTAL UNITĂȚI VINDUTE³		184	699	280%

Vânzările proprietăților rezidențiale prezentate mai sus nu includ prevânzările către early clients (vânzări cu o marjă redusă care sprijină finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități

³ Vânzările și unitățile vândute includ unități vândute și pre-vândute.

⁴ Începând cu noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la marca NEO din cauza dificultății de a-l poziționa la un nivel concurent cu ONE, în ciuda calității înalte și a designului produsului. În consecință, toate dezvoltările care au folosit 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).

¹ Participație deținută de One Long Term Investments SRL.

(apartamente, locuri de parcare și spații comerciale) pe care Grupul le-a pre-vândut clienților în faze incipiente ale dezvoltărilor, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în 2021 a fost de 53,6 milioane de euro, față de 8,6 milioane de euro în 2020, o creștere cu 522%.

PORTOFOLIUL DE TERENURI

La data de 31 decembrie 2021, One United Properties deținea terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție și în fază de planificare (având estimată demararea construcției în 2022) în București și Constanța (Mamaia), care au o suprafață totală de 159.000 mp și pe care Grupul preconizează dezvoltarea a peste 4.000 de apartamente.

În afară de portofoliul de terenuri deținut, compania dispune de oportunități semnificative de achiziție, suprafețe de teren avute în vedere pentru dezvoltări ulterioare.

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

PRINCIPALELE SITUAȚII FINANCIARE

- **Creștere de 109% a veniturilor consolidate⁵** a One United Properties comparativ cu 2020, Grupul atingând un prag anual istoric de **1,120 miliarde lei** în venituri.
- Veniturile la nivel anual din **segmentul rezidențial** au ajuns la **703,3 milioane de lei** în 2021, o creștere cu 61%. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **36%**, o creștere de 1 pp față de 2020.
- Veniturile și profiturile din dezvoltarea de **clădiri de birouri** a crescut cu 412% în 2021, ajungând la **298,6 milioane lei** datorită dezvoltării avansate a clădirilor de birouri și creșterii nivelului de închiriere și pre-închiriere pentru spațiile de birouri. Veniturile din divizia de birouri au ajuns la 11,8 milioane lei, o creștere cu 608%.
- **Cheltuieli Generale & Administrative nete** au crescut cu 21%, de la 33,4 lei la 40,5 milioane de lei, determinate de costurile de exploatare ale clădirilor rezidențiale finalizate și de creșterea activităților de CSR (sponsorizări, deductibile integral din taxe). **Cheltuielile administrative** au crescut cu doar 8%, ajungând la 32,4 milioane lei, în ciuda unei dimensiuni semnificativ mai mari a companiei și a operațiunilor. **EBITDA** a crescut cu 182%, ajungând la **612,7 milioane de lei** în 2021.
- **Profitul brut** a ajuns la **604,4 milioane lei** în 2021, în creștere cu 192% față de 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 188%, ajungând la **509,7 milioane lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 197% în 2021, la **508,4 milioane lei** la sfârșitul anului 2021.
- **Loan to value** (raportul între valoarea creditelor și datoriilor financiare și valoarea de piață a proprietăților imobiliare) a fost de 24% la sfârșitul anului 2021, o scădere de 6pp față de 31 decembrie 2020, demonstrând o situație financiară solidă și un grad de îndatorare scăzut al Grupului în comparație cu companii similare din Europa.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri anuală consolidată a One United Properties a atins pragul istoric de 1.120 miliarde de lei, în creștere cu 109% față de 2020. Dublarea cifrei de afaceri a fost determinată în primul rând de o creștere cu 61% a veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale, care au ajuns la 703,3 milioane de lei în 2021. Venitul net din vânzările rezidențiale a fost de 251,7 milioane lei în 2021, în creștere cu 64% față de 2020, generând o marjă netă pentru segmentul rezidențial de 36%, o creștere de 1pp față de 2020.

Veniturile și profiturile din dezvoltarea clădirilor de birouri au crescut cu 412% în 2021, ajungând la 298,6 milioane lei datorită dezvoltării avansate a clădirilor de birouri, impactul principal fiind generat de recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, finalizarea lucrărilor structurale pentru OCP Office Faza II, One Tower începe să aducă venituri semnificative din chirii, precum și creșterea suprafețelor închiriate și pre-închiriate. Valoarea este evaluată de către evaluatorul independent Colliers.

Veniturile din chirii din cadrul diviziei de birouri au ajuns la 11,8 milioane lei, în creștere cu 608%. Cea mai mare parte a veniturilor a fost generată în S2 2021, datorită mutării chiriașilor în clădirea de birouri One Tower. La 31.12.2021, One Tower avea un grad de ocupare de 85%. Veniturile din chirii vor continua să crească în 2022 ca urmare a recepționării în decembrie 2021 a One Cotroceni Park Faza 1 (la momentul publicării acestui raport, gradul de închiriere este de 78%), închirierea aproape integrală a One Tower (la momentul publicării acestui raport, gradul de închiriere este de 94%), precum și prin consolidarea rezultatelor înregistrate de Bucur Obor.

Cheltuielile generale și administrative au crescut cu 23%, de la 33,4 lei la 40,5 milioane lei, determinate de costurile de operare ale clădirilor finalizate și de creșterea activităților de CSR. Cheltuielile administrative au crescut cu doar 8%, ajungând la 32,4 milioane lei, în ciuda unei dimensiuni semnificativ mai mari a companiei și operațiunilor, în timp ce alte cheltuieli de

⁵ Cifra de afaceri include veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale, chirii, servicii către chiriași, câștiguri investiții imobiliare și alte venituri din exploatare.

exploatare au crescut cu 185%, atingând o valoare de 10,7 milioane lei, creștere determinată în principal de costurile de funcționare ale clădirilor rezidențiale finalizate și de donații și sponsorizări care sunt integral deductibile din impozitul pe profit. Includerea costurilor de funcționare ale dezvoltărilor rezidențiale în alte cheltuieli de exploatare este determinată de faptul că dezvoltarea deja finalizată One Mircea Eliade nu a fost încă vândută în totalitate.

EBITDA a crescut cu 182%, de la 217,3 lei la 612,7 milioane de lei. Profitul brut a ajuns la 604,4 milioane lei, o creștere cu 192% față de 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 188%, ajungând la 509,7 milioane lei. Impozitul pe venit pentru anul 2021 s-a ridicat la 94,7 milioane lei, din care 15,7 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul reprezintă impozitul amânat pe profit, generat în principal de câștigurile din evaluarea proprietăților, care vor deveni impozabile doar în cazul vânzărilor acestora.

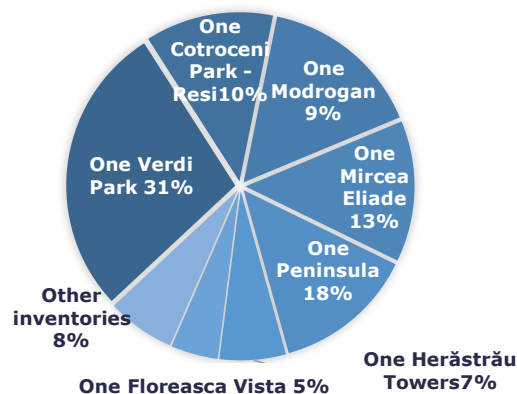
Poziții P&L selectate (RON)	2020	2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	703.317.672	61%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	58.349.105	298.636.043	412%
Venituri din chirii	1.313.724	6.544.367	398%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	355.719	5.277.520	1384%
Alte venituri operaționale	1.377.287	5.688.365	313%
Câștiguri din dezvoltarea proprietăților de birouri	3.739.093	44.364.366	1087%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliul de terenuri)	34.165.272	56.187.770	64%
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(284.286.135)	(451.583.531)	59%
Cheltuieli G&A	33.406.620	40.497.150	21%
EBITDA	217.325.786	612.655.241	182%
EBT	206.658.661	604.418.805	192%
Profit net	176.936.343	509.687.153	188%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 64% în 2021, ajungând la 2,797 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 42%, ajungând la 1,493 miliarde de lei, determinate de o creștere cu 43% a investițiilor imobiliare care au ajuns la 1,449 miliarde de lei la 31.12.2021 ca urmare a recepționării One Cotroceni Park Office Faza I, finalizarea structurii pe OCP Office Faza II, precum și atingerea gradului de ocupare de aproape 90% în One Tower (toate aceste elemente influențând și veniturile din clădirile de birouri în curs de dezvoltare din situațiile financiare). Activele circulante aproape s-au dublat, ajungând la 1,304 miliarde de lei, determinate în principal de triplarea numerarului și a echivalentelor de numerar (508,3 milioane lei la 31.12.2021), creșterea cu 92% a creanțelor comerciale (201,4 milioane lei) și creșterea cu 34% a proprietăților rezidențiale.

Creșterea proprietăților rezidențiale, de la 257,3 milioane lei, la 344 milioane de lei, a fost generată de construcția de dezvoltări rezidențiale și reclassificarea parțială a investițiilor imobiliare One Cotroceni Park și reclassificarea componentei de birouri a One Verdi Park, unde al doilea dintre cele două a fost autorizat pentru dezvoltare rezidențială.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2020	31.12.2021
One Verdi Park	10.459	105.693
One Cotroceni Park - Rezidențial	-	35.007
One Modrogan	57.636	29.866
One Mircea Eliade	58.825	45.598
One Peninsula	52.067	60.217
One Herăstrău Towers	36.271	23.738
One Floreasca Vista	13.457	17.041
One Timpuri Noi	11.277	10.949
One Mamaia Nord 2	7.401	2.793
One Herăstrău Vista	5.519	4.818
One Mamaia Nord 1	3.303	7.152
Alte stocuri	1.131	1.107
TOTAL	257.348	343.978



Poziția de numerar a crescut cu 197% în 2021, ajungând la 508,3 milioane lei la sfârșitul anului 2021, determinată de încasările nete de numerar din IPO, în valoare de 252 de milioane de lei și de fluxurile de numerar pozitive generate din activitatea de vânzări și închiriere. Comparativ cu trimestrul trecut, poziția de numerar a scăzut cu 16% datorită investițiilor continue în dezvoltări precum și în portofoliul de terenuri, precum și datorită achiziției indirecte a pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor pentru 64,9 milioane de lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii s-au dublat în 2021, ajungând la 1,647 miliarde lei. Creșterea a fost determinată în principal de profiturile generate de companie (profitul reportat și rezervele care au ajuns la 803,2 milioane lei la sfârșitul anului 2021) și de veniturile de 252 milioane lei din IPO care a avut loc în T3 2021.

Datoriile au crescut cu 31% în 2021, însumând 1,150 miliarde lei la sfârșitul lui 2021, determinate în principal de o creștere cu 99% a pasivelor pe termen lung (581 milioane de lei la 31.12.2021) și compensate marginal de o scădere de 3% a datoriilor pe termen scurt (569,2 milioane de lei la 31.12.2021). Această evoluție a fost determinată în primul rând de înlocuirea datoriilor pe termen scurt în S1 2021 cu un împrumut de investiții pe termen lung de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, așa cum este menționat în raportul S1 2021. Mai mult, în T3 2021, Grupul a convertit datoria pe termen lung de la acționarii minoritari în valoare totală de 114,5 milioane lei în capitaluri proprii ale One Cotroceni Park. Această scădere a fost însă compensată de un împrumut bancar pe termen lung în valoare de cca. 80 milioane de lei, care reprezintă în principal sumele atrase din împrumuturile bancare pentru One Cotroceni Park Office Faza I și One Peninsula în T4 2021.

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 31 decembrie 2021, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în '000 RON*

31 decembrie 2021

Indicatorul lichidității curente

<u>Active curente</u>	<u>1.304.327.994</u>	= 2,3
Datorii curente	569.201.804	

Indicatorul gradului de îndatorare

<u>Capital împrumutat</u> x100	<u>432.162.310</u>	= 26,2%
Capital propriu	1.646.957.217	

Viteza de rotație a debitelor clienți

<u>Sold mediu clienți</u>	<u>153.006.753</u>	= 0,14
Cifra de afaceri	1.120.016.103	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

<u>Cifra de afaceri</u>	<u>1.120.016.103</u>	= 0,75
Active imobilizate nete	1.492.831.494	

Loan to value

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
<u>Datoria financiară</u>	<u>432.162.310</u>	<u>384.367.927</u>
	= 24%	= 30%
Active imobiliare	1.793.442.817	1.267.764.133

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 2020, 2019 și 2018 dividende brute în valoare de 49.243.000 lei, 41.016.046 lei, și 43.753.912 lei.

Pentru 2021, One United Properties propune să plătească un dividend brut total de 74.973.314,85 lei. O primă tranșă de dividende brute în valoare de 32.500.000 lei a fost aprobată în AGA în septembrie 2021 și plătită în octombrie 2021, iar Consiliul de Administrație a propus acționarilor aprobarea unei a doua tranșe în valoare de 42.473.314,85 lei în AGA din 26 aprilie 2022. Repartizarea este supusă aprobării acționarilor în AGA anuală, care va avea loc la data de 26.04.2022.

La aceeași AGA din 26 aprilie 2022, Consiliul de Administrație a propus acționarilor să aprobe răscumpărarea de acțiuni în scop de trezorerie în limita totală de 10 milioane lei, la prețul maxim de achiziție de 1,75 lei per acțiune.

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 eficientiza 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 se bazează pe următoarele principii care au cel mai semnificativ impact asupra mediului, social și de guvernare asupra oamenilor, comunităților și mediului:

- **Sănătate și bunăstare:** One United Properties dezvoltă clădiri rezidențiale și de birouri sănătoase, unde clienții și locatarii pot duce o viață sănătoasă.
- **Egalitate de gen:** One United Properties asigură șanse egale pentru toți angajații companiei, indiferent de sexul lor, și promovarea profesională a femeilor la locul de muncă.
- **Energie curată și accesibilă:** One United Properties investește în soluții energetice inovatoare, cum ar fi pompe geotermale, pentru a construi clădiri sustenabile. Aliniindu-se la noile reglementări aplicabile, Compania se asigură că toate dezvoltările au minimum 30% din energie provenită din surse regenerabile.
- **Muncă decentă și creștere economică:** One United Properties selectează cu atenție contractorii și furnizorii, pentru a lucra cu parteneri care aderă la valorile Companiei. Pentru toți angajații, One United Properties oferă locuri de muncă complete și productive, în condiții de remunerație egală.
- **Industrie, Inovație și Infrastructură:** One United Properties construiește dezvoltări moderne și accesibile. Acolo unde infrastructura lipsește, Compania o dezvoltă pe cont propriu – One United Properties se asigură că infrastructura rutieră aduce beneficii întregului cartier, dar promovează și traficul pietonal, cu bicicleta și trotinete. Bucureștiul, capitala României, este inclus în mod constant în topul celor mai aglomerate capitale din lume, bucureștenii pierzând în medie 98 de ore pe an în trafic. Compania crede în construirea de comunități bine conectate în care clienții pot renunța la mașini în beneficiul unor alternative mai sănătoase, cum ar fi biciclete, trotinete dar și mersul pe jos. One United Properties asigură utilizarea soluțiilor inovatoare de energie verde și tehnologie în dezvoltările sale.
- **Reducerea inegalităților:** One United Properties promovează incluziunea socială, economică și politică a tuturor, indiferent de vârstă, sex, dizabilitate, rasă, etnie, origine, religie, statut economic sau orice alt statut.
- **Orașe și comunități sustenabile:** One United Properties construiește clădiri cu impact limitat asupra mediului, situate în comunități sigure și verzi. Conducerea consideră că dezvoltările sale sunt repere ale regenerării urbane, durabilității și impactului pozitiv asupra mediului. One United Properties investește în regenerarea reperelor orașelor, protejând patrimoniul cultural al României.
- **Consum responsabil și producție:** One United Properties construiește clădiri solide, folosind materiale de calitate care sunt făcute pentru a rezista testului timpului. Compania investește în soluții inovatoare de gestionare a energiei, apei și canalizării, care îi ajută pe clienții noștri să reducă costurile viitoare, asigurând în același timp un management responsabil al deșeurilor – atât în faza de construcție, cât și după livrarea către client.

- **Acțiune climatică:** One United Properties realizează impactul pe care sectorul imobiliar îl are asupra climei, prin urmare se asigură că toate dezvoltările sale implementează soluții care limitează emisiile de CO₂ și optimizează gestionarea apei. Compania investește în educația angajaților, clienților și partenerilor de afaceri, astfel încât aceștia să își dezvolte cunoștințele și capacitatea de a face față provocărilor și oportunităților aduse de schimbările climatice.

Domeniile cheie ale strategiei de sustenabilitate la One United Properties, organizate pe criterii de mediu, sociale și de guvernare, includ:

Activități de mediu



- Reducerea emisiilor de CO₂ în stadiul de dezvoltare și după livrare;
- Utilizarea celor mai bune materiale pentru mediu;
- Reducerea producției de deșeuri;
- Protejarea copacilor și a spațiilor verzi;
- Optimizarea consumului de apă și energie;
- Utilizarea tehnologiilor moderne;
- Prevenirea expansiunii urbane necontrolate;
- Realizarea de dezvoltări cu utilizare mixtă care să reducă congestiunea traficului în sectoare;
- Primirea de certificări de top pentru toate dezvoltările ca parte a misiunii sale de a educa locatarii și rezidenții actuali și potențiali cu privire la impactul clădirilor asupra mediului.

Activități sociale



- Asigurarea sănătății și securității angajaților;
- Promovarea egalității și a diversității;
- Asigurarea sănătății și siguranței chiriașilor și clienților prin demonstrarea celui mai bun mediu interior și exterior;
- Oferirea de bune relații comunitare pentru clienți, chiriași și comunitățile locale, oferind un mediu sigur și sănătos;
- Regenerarea și revitalizarea zonelor urbane, oferind dezvoltări emblematice care sunt încorporate în peisajul urban;
- Comportamente responsabile din punct de vedere ecologic în cadrul comunităților;
- Promovarea conceptului de dezvoltare cu utilizare mixtă;
- Oferirea de sprijin caritabil celor care au nevoie.

Guvernanța corporativă



- Asigurarea unei conduite etice în afaceri;
- Implementarea unor reguli puternice anticorupție;
- Stabilirea unor standarde înalte în afaceri pentru subcontractanți;
- Educarea și activarea angajaților, partenerilor și clienților despre cum putem lucra împreună pentru a ne atinge obiectivele de sustenabilitate;
- Măsurarea și dezvoltarea 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 un număr mare de 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, după caz, de a transmite o notificare prealabilă autorităților competente.

La 31 decembrie 2021, nu existau litigii majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu.

În 2022, 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 2021** va fi publicat în S1 2022.

PERSPECTIVE 2022

În data de 11 ianuarie 2022, One United Properties a publicat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație pe 10 ianuarie 2022 și care este supus aprobării de către acționari în Adunarea Generală a Acționarilor, care va avea loc pe 26 aprilie 2022.

Bugetul pentru anul 2022 este prezentat în tabelul de mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie la nivel consolidat..

Buget 2022 One United Properties	RON	Δ % față de 2021
Cifra de afaceri	1.523.119.444	36%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.217.899.669	73%
Venituri din chirii	71.778.670	997%
Rezultat din exploatare	663.366.162	8%
Profit net	548.709.933	8%
Investiții	1.162.506.607	

Pentru 2022, One United Properties vizează o cifră de afaceri de 1,523 miliarde lei, un profit net de 548,7 milioane lei și investiții de 1,163 miliarde lei.

Pentru 2022, One United Properties estimează finalizarea următoarelor dezvoltări rezidențiale: One Verdi Park, One Modrogan, One Timpuri Noi și One Floreasca Vista, care vor contribui semnificativ la venitul net al companiei. Veniturile din chirii sunt estimate să ajungă la 71,78 milioane de lei în 2022, ca urmare a ocupării integrale a One Tower, recepției One Cotroceni Park Faza I și închirierii acestuia, precum și a achiziției pachetului majoritar de acțiuni la Bucur Obor. Mai mult, compania estimează finalizarea fazei II a One Cotroceni Park înainte de sfârșitul anului, ceea ce va genera și mai multe venituri recurente în următorii ani. **Mai multe informații AICI precum și AICI.**

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](#), 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 sunt, 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 PIEȚELE 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.

RISCUL PRIVIND FURNIZORII - Grupul are relații importante cu anumiți furnizori de materiale și servicii. Acești furnizori pot, printre altele, extinde timpul de livrare, furniza echipamente nefiabile, 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 insolubili, 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.

RISCURI 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 semnaleză 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 întârzieri 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 întârzieri 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 întârzierile 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 întârzieri 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 Cibernetic, 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 – La data de 18 noiembrie 2021, One United Properties a publicat raportul curent 33/2021 în care conducerea a inclus o imagine de ansamblu asupra stadiului tuturor litigiilor semnificative în care sunt implicate Compania și filialele acesteia. Stadiul acestor litigii rămâne valabil la data de 31 decembrie 2021, iar acționarii sunt invitați să consulte [lista completă a proceselor AICI](#).

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 este una fără precedent, putând avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

CONSTATAȚIA DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2020	2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	703.317.672	61%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(284.286.135)	(451.583.531)	59%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	153.217.589	251.734.141	64%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	58.349.105	298.636.043	412%
Venituri din chirii	1.313.724	6.544.367	398%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	355.719	5.277.520	1384%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(355.719)	(5.277.521)	1384%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(684.749)	(4.850.821)	608%
Venitul net din chirii	628.975	1.693.545	169%
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.093.357)	(3.142.561)	187%
Cheltuieli administrative	(29.952.793)	(32.387.474)	8%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.737.757)	(10.655.480)	185%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	632.372	536.526	-15%
Alte venituri din exploatare	1.377.287	5.688.365	313%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	3.739.093	44.364.366	1087%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliu de terenuri)	34.165.272	56.187.770	64%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	217.325.786	612.655.241	182%
Venituri financiare	3.797.874	12.139.089	220%
Cheltuieli financiare	(15.198.802)	(21.903.343)	44%
Proporția rezultatului din companii asociate	733.803	1.527.818	108%
Profit brut	206.658.661	604.418.805	192%
Impozit pe profit	(29.722.318)	(94.731.652)	219%
Profit net	176.936.343	509.687.153	188%

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE – ÎN EURO

Declarația de profit și pierdere (EUR)	2020	2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	90.447.525	142.939.125	58%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(58.772.019)	(91.777.809)	56%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	31.675.506	51.161.316	62%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	12.062.828	60.693.448	403%
Venituri din chirii	271.593	1.330.048	389%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	73.540	1.072.579	1350%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(73.540)	(1.072.580)	1350%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(141.562)	(985.859)	594%
Venitul net din chirii	130.031	344.188	165%
Comisioane de intermediere imobiliară	(226.036)	(638.680)	183%
Cheltuieli administrative	(6.192.304)	(6.582.285)	6%
Alte cheltuieli de exploatare	(772.727)	(2.165.572)	166%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	130.734	109.041	-20%
Alte venituri din exploatare	284.734	1.156.078	179%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	773.003	9.016.415	1066%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliu de terenuri)	7.063.173	11.419.350	62%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	44.928.942	124.513.299	177%
Venituri financiare	785.155	2.467.094	214%
Cheltuieli financiare	(3.142.131)	(4.451.537)	42%
Proporția rezultatului din companii asociate	151.703	310.507	105%
Profit brut	42.723.669	122.839.364	188%
Impozit pe profit	(6.144.657)	(19.252.836)	213%
Profit net	36.579.012	103.586.528	183%

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, 4,9204 lei/euro pentru 2021 și 4,8371 lei/euro pentru anul 2020.

BILANȚ CONSOLIDAT

BILANT (RON)	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.048.574.408	1.492.831.494	44%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	164.707	597.608	263%
Investiții imobiliare	1.010.415.976	1.449.465.190	44%
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	3.505.452	-63%
Active deținute la entitățile asociate	1.439.340	2.967.158	106%
Proprietăți, instalații și echipamente	16.077.142	17.040.010	6%
ACTIVE CIRCULANTE	655.180.191	1.304.327.994	96%
Stocuri	257.348.157	343.977.627	34%
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	93.266.448	83%
Creanțe comerciale	104.643.962	201.369.543	83%
Alte creanțe	70.781.030	128.441.029	81%
Alte active financiare	-	9.408.917	100%
Cheltuieli în avans	545.370	19.517.269	3479%
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	508.347.161	197%
TOTAL ACTIVE	1.703.754.599	2.797.159.488	64%
CAPITALURI PROPRII	824.031.402	1.646.957.217	99%
Capital social	259.824.598	514.828.059	98%
Prime de capital	9.192	4.307.782	46764%
Ațiuni proprii	(26.765.560)	0	-100%
Alte rezerve de capital	463.393	1.390.179	200%
Rezerve legale	-	11.437.359	-
Rezultat reportat	498.235.187	791.788.303	60%
Interese care nu controlează	92.264.592	323.205.536	253%
DATORII	879.723.197	1.150.202.271	31%
DATORII PE TERMEN LUNG	292.376.274	581.000.467	98%
Credite și împrumuturi de la bănci și altele	120.076.805	390.342.321	225%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	70.659.819	7.472.207	-89%
Provizioane	734.913	564.912	-23%
Datorii de leasing - pe termen lung	-	2.646.947	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	179.974.080	80%
DATORII PE TERMEN SCURT	587.346.923	569.201.804	-3%
Beneficiile angajaților	444.628	553.841	25%
Credite și împrumuturi de la bănci și altele	37.547.728	34.260.754	-9%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	156.083.575	87.028	-100%
Datorii de leasing	-	1.282.387	100%
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	123.584.928	28%
Venituri în avans	1.208.149	1.145.855	-5%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	2.023.447	54%
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	406.263.564	38%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.703.754.599	2.797.159.488	64%

BILANȚ CONSOLIDAT – ÎN EURO

BILANT (EUR)	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	215.339.551	301.697.923	40%
Fond comercial	3.954.507	3.891.610	-2%
Active necorporale	33.825	120.775	257%
Investiții imobiliare	207.503.178	292.933.690	41%
Active aferente dreptului de utilizare	250.784	708.444	182%
Active deținute la entitățile asociate	295.589	599.656	103%
Proprietăți, instalații și echipamente	3.301.668	3.443.748	4%
ACTIVE CURANTE	134.550.497	263.601.786	96%
Stocuri	52.850.075	69.517.113	32%
Avansuri acordate furnizorilor	10.450.985	18.848.942	80%
Creanțe comerciale	21.490.114	40.696.337	89%
Alte creanțe	14.535.884	25.957.646	79%
Alte active financiare	111.999	3.944.397	3421%
Cheltuieli în avans	-	1.901.521	-
Numerar și echivalente de numerar	35.111.440	102.735.830	193%
TOTAL ACTIVE	349.890.048	565.299.709	62%
CAPITALURI PROPRII	169.226.476	332.846.389	97%
Capital social	53.358.647	104.045.605	95%
Prime de capital	1.888	870.593	46012%
Actiuni proprii	(5,496,685)	-	-100%
Rezerve legale	-	2.311.465	-
Alte rezerve de capital	95,164	280.952	195%
Rezultat reportat	102.319.626	160.018.654	56 %
Interese care nu controlează	18.947.836	65.319.120	245%
DATORII	180.663.572	232.453.320	29%
DATORII PE TERMEN LUNG	60.043.594	117.418.901	96%
Credite și împrumuturi	39.170.457	80.397.431	105%
Provizioane	150.925	114.167	-2 4 %
Datorii de leasing - pe termen lung	-	534.942	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	20.722.212	36.372.361	76%
DATORII CURENTE	120.619.978	115.034.419	-5%
Beneficiile angajatului	91.311	111.930	23%
Credite și împrumuturi	39.764.920	6.941.610	-83%
Datorii de leasing	248.110	259.168	4%
Datorii comerciale și alte datorii	19.764.986	24.976.240	26%
Venituri în avans	-	231.575	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	403.339	408.934	1%
Avansuri încasate de la clienți	60.347.312	82.104.962	36%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	349.890.048	565.299.709	62%

Situațiile financiare consolidate au fost convertite în euro din situațiile financiare consolidate auditate în lei, folosind cursul de schimb de la sfârșitul anului publicat de Banca Națională a României, 4,9481 lei/euro pentru anul încheiat la 31.12.2021 și 4,8694 lei/euro pentru anul încheiat la 31.12.2020.

SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2020	2021	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	31.975.434	44.837.975	40%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	565.537	630.559	11%
Alte venituri	533.598	784.769	47%
Venituri totale din exploatare	33.074.569	46.253.303	40%
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	(1.522.151)	(1.628.096)	7%
Cheltuieli administrative	(3.301.303)	(3.645.630)	10%
Alte cheltuieli de exploatare	(4.278.706)	(7.814.775)	83%
Ajustări legate de provizioane	(19.140)	84.255	-
Total cheltuieli de exploatare	(9.121.300)	(13.004.245)	43%
Rezultat din exploatare	23.953.268	33.249.058	39%
Venituri din dividende	20.567.563	1.881.012	-91%
Venituri din dobânzi	10.240.258	7.436.521	-27%
Alte venituri financiare	48.072.196	6.780.726	-86%
Venituri financiare totale	78.880.017	16.098.259	-80%
Cheltuieli cu dobânzile	(5.272.556)	(786.291)	-85%
Alte cheltuieli financiare	(1.521.125)	-	-
Cheltuieli financiare totale	(6.793.682)	(786.291)	-88%
Profit brut	96.039.603	48.561.025	-49%
Cheltuieli cu impozitul	(3.339.840)	(7.846.508)	135%
Profit net	92.699.763	40.714.517	-56%

BILANȚ INDIVIDUAL

BILANȚ (RON)	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	308.951.503	435.069.008	41%
Imobilizări corporale	1.489.634	1.293.679	-13%
Active necorporale	91.377	567.455	521%
Active financiare - investiții	55.545.123	90.497.644	63%
Active financiare - împrumuturi acordate	246.315.351	338.295.046	37%
Active aferente dreptului de utilizare	4.536.566	3.393.204	-25%
Active pentru impozit amânat	64.480	59.389	-8%
Alte active imobilizate	908.973	962.592	6%
ACTIVE CIRCULANTE	170.698.008	277.357.390	62%
Numerar și echivalente de numerar	55.816.083	121.682.382	118%
Active financiare - împrumuturi acordate	-	24.724.694	100%
Creanțe comerciale	61.102.515	102.053.110	67%
Alte creanțe	53.620.999	28.753.389	-46%
Cheltuieli în avans	158.411	143.815	-9%
TOTAL ACTIVE	479.649.511	712.426.398	49%
CAPITALURI PROPRII	333.084.882	582.034.517	75%
Capital social	259.824.598	514.828.059	98%
Acțiuni proprii	(26.765.560)	-	-100%
Prime de capital	9.192	4.307.782	46765%
Rezerva legală	9.009.562	11.437.359	27%
Rezultat reportat	90.543.697	50.071.138	-45%
Alte rezerve de capital	463.393	1.390.179	200%
DATORII	146.564.629	130.391.881	-11%
DATORII PE TERMEN LUNG	3.857.784	30.494.160	690%
Datorii financiare - credite și împrumuturi	-	27.921.952	100%
Datorii de leasing	3.704.514	2.464.740	-33%
Provizioane	84.255	-	-100%
Alte datorii pe termen lung	69.015	107.468	56%
DATORII PE TERMEN SCURT	142.706.844	99.897.721	-30%
Datorii financiare - credite și împrumuturi	82.980.346	-	-100%
Datorii de leasing	1.235.049	1.299.647	5%
Datorii comerciale	915.955	1.880.800	105%
Alte datorii	57.504.434	96.575.919	68%
Venituri amânate	71.060	141.356	99%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	479.649.511	712.426.398	49%

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB

PREVEDERILE CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI ⁶	CONFORM	PĂRȚIAL 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 Guvernare 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 neapărare, cu excepția cazului în care neapărarea 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 guvernare 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 vedere	X			Cinci din șapte membri ai Consiliului sunt neexecutivi, iar patru 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 guvernare corporativă

⁶Declarația rezumă principiile Codului de guvernare corporativă; versiunea integrală a Codului poate fi citită pe site-ul Bursei de Valori București: www.bvb.ro.

alegerii sau realegerii, precum și atunci când survin orice schimbare a statului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale.				(care sunt în esență similare cu cele prevăzute în Legea Societăților), constând într-o evaluare individuală efectuată de membrul relevant al Consiliului, urmată de o evaluare externă.
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.
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 acestora. Compania trebuie să aibă o politică/un ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.			X	Compania nu avea în 2021 nicio politică și nici un ghid privind evaluarea Consiliului. Nu a existat o autoevaluare oficială a Consiliului pentru 2021.
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 2021 au avut loc 12 ședințe de Consiliu (8 ședințe cu prezență deplină și 4 ședințe cu 6 din 7 membri), 2 ședințe pentru Comitetul de Audit (prezență deplină) și 1 ședință pentru Comitetul de Nominalizare și Remunerare (prezență deplină).
A.10. Declarația de guvernanta corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din cadrul Consiliului.	X			În 2021, patru (4) 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			X	One United Properties a înființat în 2021, înainte de IPO, Comitetul de Nominalizare și Remunerare. Comitetul este format din trei membri, dintre care un membru este membru executiv al Consiliului de Administrație.

Comitetului de Nominalizare trebuie să fie independenți.				
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, înainte de IPO, Comitetul de Risc și Audit. Comitetul este format din trei membri, dintre care toți cei 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.
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	X			Președintele Comitetului de Risc și Audit este un membru independent, neexecutiv.
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	X			Comitetul de Risc și Audit efectuează o evaluare anuală a sistemului de control intern al Companiei.
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.	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.
B.6. 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	X			

intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.				
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 guvernanță 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 independente.	X			Compania avea în 2021 funcția de Audit Intern.
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				
<p>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.</p>		<p>X</p>		<p>Având în vedere că Societatea s-a listat în iulie 2021, Compania va adopta Politica de Remunerare în AGA anuală care va avea loc în aprilie 2022. După aprobare, Politica va fi publicată pe site-ul Companiei.</p>
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii				
<p>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:</p> <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 acționarilor; • 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>X</p>			<p>Toate informațiile specificate de prevederea D1 sunt furnizate pe site-ul Companiei.</p>

<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>	<p>X</p>			<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. Politică 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. Politică privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a Companiei.</p>			<p>X</p>	<p>Compania nu a adoptat o politică oficială de previziuni.</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>	<p>X</p>			<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>	<p>X</p>			<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 adunarea generală.</p>		<p>X</p>		<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 anuale, întrebarea va fi abordată de către Consiliul de Administrație.</p>
<p>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.</p>	<p>X</p>			<p>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.</p>

<p>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 financiarți relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.</p>	<p>X</p>			<p>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 financiarți relevanți, de la un trimestru la altul și de la un an la altul.</p>
<p>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.</p>	<p>X</p>			<p>One United Properties susține două teleconferințe – una în engleză și alta în română, în fiecare trimestru. Înregistrarea fiecăreia dintre teleconferințe este publicată pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei.</p>
<p>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.</p>	<p>X</p>			<p>Compania include aceste informații în Raportul anual de sustenabilitate, care este publicat pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei.</p>

DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 27 aprilie 2022

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 2021 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 2021, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președinte al Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

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

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021

**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 – 79

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 2021 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 la 31 decembrie 2021 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 1.646.957.216 RON
 - Profitul net al exercițiului financiar: 509.687.153 RON
- În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2021, 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 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.

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 1.449.465.190 RON la 31 decembrie 2021 (31 decembrie 2020: 1.010.415.976 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 capabilităților 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 703.317.672 RON la 31 decembrie 2021 (31 decembrie 2020: 437.503.724 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, 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 2021, 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 baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare consolidate, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul consolidat al administratorilor 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 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.
- c) În ceea ce privește Raportul de remunerare prevăzut de Legea nr. 24/2017, art. 107, la data prezentului raport de audit, noi nu am primit Raportul de remunerare al Societății. Compania și-a prezentat poziția în Raportul Administratorului pagina 54 – secțiunea C.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Grup și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta 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 guvernanta 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 cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al 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 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 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 2021. 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 2021.

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 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 amplitudinea 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:

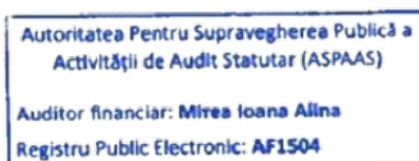
- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale care includ datele etichetate cu situațiile financiare consolidate auditate ale Societății care vor fi depuse 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 2021 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. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare consolidate ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 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
financiarilor și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.



Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor
financiarilor 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
22 aprilie 2022

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	597.608	164.707
Investiții imobiliare	8	1.449.465.190	1.010.415.976
Active aferente dreptului de utilizare	16	3.505.452	1.221.167
Acțiuni deținute la entitățile asociate	17	2.967.158	1.439.340
Imobilizări corporale	6	17.040.010	16.077.142
Total active imobilizate		1.492.831.494	1.048.574.408
Active circulante			
Stocuri	9	343.977.627	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	10	93.266.448	50.890.026
Creanțe comerciale	11	201.369.543	104.643.962
Alte creanțe	11	128.441.029	70.781.030
Cheltuieli în avans		19.517.269	545.370
Alte active financiare	5	9.408.917	-
Numerar și echivalente de numerar	12	508.347.161	170.971.646
Total active circulante		1.304.327.994	655.180.191
TOTAL ACTIVE		2.797.159.488	1.703.754.599
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	514.828.059	259.824.598
Prime de capital	14	4.307.781	9.192
Acțiuni proprii	14	-	(26.765.560)
Alte rezerve de capital	14	1.390.179	463.393
Rezerve legale	14	11.437.359	-
Rezultat reportat		791.788.303	498.235.187
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		1.323.751.681	731.766.810
Interese care nu controlează		323.205.535	92.264.592
Total capitaluri proprii		1.646.957.216	824.031.402
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	390.342.321	70.659.819
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	7.472.207	120.076.805
Provizioane		564.912	734.913
Datorii din contractele de leasing – termen lung	16	2.646.947	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	179.974.080	100.904.737
Total datorii pe termen lung		581.000.467	292.376.274

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2021

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

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii curente			
Beneficiile angajaților		553.841	444.628
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	34.260.754	156.083.575
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	87.028	37.547.728
Datorii din contractele de leasing	16	1.282.387	1.208.149
Datorii comerciale și alte datorii	18	123.584.927	96.243.622
Venituri în avans		1.145.855	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	2.023.447	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	19	406.263.566	293.855.202
Total datorii curente		569.201.805	587.346.923
Total datorii		1.150.202.272	879.723.197
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		2.797.159.488	1.703.754.599

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 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 2021	31 decembrie 2020
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	20	703.317.672	437.503.724
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	20	(451.583.531)	(284.286.135)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		251.734.141	153.217.589
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	8	298.636.043	58.349.105
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	44.364.366	3.739.093
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare (landbank)	8	56.187.770	34.165.272
Câștiguri din investiții imobiliare		399.188.179	96.253.470
Venituri din chirii	20	6.544.367	1.313.724
Venituri din servicii către chiriași		5.277.520	355.719
Costuri cu servicii către chiriași		(5.277.520)	(355.719)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(4.850.822)	(684.749)
Venituri nete din închirieri		1.693.545	628.975
Cheltuieli de intermediere vânzări	21	(3.142.561)	(1.093.357)
Cheltuieli generale de administrație	22	(32.387.474)	(29.952.793)
Alte cheltuieli de exploatare	23	(10.655.480)	(3.737.757)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		536.526	632.372
Alte venituri din exploatare		5.688.365	1.377.287
Rezultat din activitatea de exploatare		612.655.241	217.325.786
Venituri financiare	24	12.139.089	3.797.874
Cheltuieli financiare	24	(21.903.343)	(15.198.802)
Rezultat financiar net		(9.764.254)	(11.400.928)
Cota-parte din profitul asociaților	17	1.527.818	733.803
Rezultat înainte de impozitare		604.418.805	206.658.661
Impozit pe profit	13	(94.731.652)	(29.722.318)
Rezultatul net al perioadei		509.687.153	176.936.343
Total rezultat global aferent perioadei		509.687.153	176.936.343
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		391.330.530	168.679.112
Intereselor care nu controlează		118.356.623	8.257.231
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		391.330.530	168.679.112
Intereselor care nu controlează		118.356.623	8.257.231
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	32	0.79	188

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		259.824.598	9.192	-	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	391.330.530	118.356.623	509.687.153
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar		-	-	-	-	-	(81.743.000)	(328.836)	(82.071.836)
	14								
Emisiunea de acțiuni ordinare		26.001.417	233.111.060	-	-	-	-	-	259.112.477
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune		228.812.471	(228.812.471)	-	-	-	-	-	-
	14								
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve		189.573	-	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății		-	-	-	926.786	-	-	-	926.786
Costuri IPO		-	-	-	-	-	(6.096.360)	-	(6.096.360)
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat		-	-	11.437.359	-	-	(11.437.359)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează		-	-	-	-	-	(2.603.992)	(7.175.084)	(9.779.076)
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii		-	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	36.035.214
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului		-	-	-	-	-	(4.976.784)	120.088.240	115.111.456
	26								
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

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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 2021
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

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

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
 Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
 Director Financiar

	Nota	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		509.687.153	176.936.343
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	22	2.223.680	1.577.459
Alte venituri financiare		(24.585)	-
Cota-parte în profitul asociațiilor	17	(1.527.818)	(733.803)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe	23	167.369	26.413
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor	23	(272.989)	600.899
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(399.188.179)	(96.253.470)
Profit din cedare investițiilor imobiliare		(536.526)	(632.372)
Plăți pe bază de acțiuni	22	926.786	463.393
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		(204.091)	131.512
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		5.725.044	4.147.142
Cheltuieli cu dobânzile	24	9.639.353	8.602.102
Venituri din dobânzi	24	(2.356.646)	(1.029.602)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	94.731.652	29.722.318
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură		(240.334.281)	14.702.812
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		148.434.095	(8.988.944)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii		(7.401.109)	18.554.399
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		112.408.364	(132.706.452)
Impozitul pe profit plătit		(15.602.881)	(5.167.915)
Numerar net din activități de exploatare		216.494.391	9.952.234
Achiziții de imobilizări corporale		(3.033.324)	(706.563)
Achiziții de imobilizări necorporale		(692.838)	(124.792)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(49.965.795)	(34.364.756)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(184.200.745)	(148.584.177)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(25.770.292)	(870.671)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		338.050	104.716
Câștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare		9.824.041	4.720.275
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează		(9.779.075)	(22.350.036)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează		-	48.088.931
Achiziția de entități asociate		-	(702.987)
Achiziția de filiale		(11.200.555)	-
Dobânzi încasate		2.356.646	1.029.602
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(272.123.887)	(153.760.458)
Încasări din împrumuturi	27	373.217.603	290.059.196
Rambursări de împrumuturi	27	(207.964.880)	(89.748.396)
Dividende plătite		(54.762.517)	(62.050.137)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		259.112.478	112.863.229
Achiziția de acțiuni proprii		-	(19.328.247)
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii		36.035.213	-
Dobânzi plătite	27	(11.693.437)	(7.849.774)
Elementele principale ale plăților de leasing	27	(939.449)	(913.957)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		393.005.011	223.031.914
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		337.375.515	79.223.690
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		170.971.646	91.747.956
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	12	508.347.161	170.971.646

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

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 2021 au fost aprobate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022.

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 514.828.058,8 RON împărțit în 2.574.140.294 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 29,7580% fiecare, iar alți acționari dețin 40,4840%. 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 segmental 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.

Obiectul de activitate al Grupului constă în dezvoltarea și vânzarea/închirierea de locuințe și birouri în București, România. Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație 31 decembrie 2021	% participație 31 decembrie 2020	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%	99,99%	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%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	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	62,41%	56,74%	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 Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	0,00%	82,35%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație 31 decembrie 2021	% participație 31 decembrie 2020	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80.58%	80.58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	82.00%	81.53%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	0.00%	81.53%	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%	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 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 3 SRL	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	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100.00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Estate S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	66.72%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

În 2021, s-au înființat 6 filiale noi în cadrul grupului: One High District SRL, One Proiect 3 SRL, One Proiect 4 SRL, One Proiect 5 SRL, One Lake Club SRL și One Proiect 7 SRL, deținute 100% de Societate.

În 26 ianuarie 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute într-o filială fără activitate, Neo Downtown SRL, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune, astfel că Societatea a ieșit din Grup.

Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialei One North Gate SA de la 56.74% la 31 Decembrie 2020 la 62.41% la 31 Decembrie 2021. Prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.560.575 RON.

În septembrie, Grupul a achiziționat o nouă societate, Carpathian Estate SRL, de la Lethron Investments Limited, pentru un preț total de 383.710 EUR, reprezentând prețul de achiziție a acțiunilor. Prețul total de tranzacționare a fost de 2.265.000 EUR, format din prețul de achiziție a acțiunilor și valoarea împrumutului rambursat.

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În decembrie 2021, filiala Neo Properties Development a fost închisă, astfel că toate acțiunile deținute indirect în filialele Neo sunt acum deținute direct.

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 2021 și note care cuprind un sumar al politicilor contabile semnificative precum și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP nr. 2844/2016"). În accepțiunea OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standardele adoptate potrivit procedurii prevăzute de Regulamentul Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate (IFRS).

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

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

2.b. Continuitatea activității

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial al virusului COVID-19 asupra activității. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. Astfel, 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.

Ulterior sfârșitului de an, 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 Grupul 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 Grupului 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 consolidate IFRS ale Societății la 31 decembrie 2021 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 2021. 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:

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

- **Amendamente la IFRS 3: Definiția unei întreprinderi** - Amendamentul la IFRS 3 Combinări de întreprinderi clarifică faptul că, pentru a fi considerat o întreprindere, un set integrat de activități și active trebuie să includă, cel puțin, o intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Mai mult, clarifică faptul că o întreprindere poate exista fără a include toate intrările și procesele necesare pentru a crea rezultate. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, dar pot avea impact asupra perioadelor viitoare în cazul în care Grupul va încheia orice combinări de întreprinderi.
- **Amendamente la IFRS 7, IFRS 9 și IAS 39 Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii** - Amendamentele la IFRS 9 și IAS 39 Instrumente financiare: Recunoaștere și evaluare oferă o serie de scutiri, care se aplică tuturor relațiilor de acoperire care sunt direct afectate de reforma indicelui de referință a ratei dobânzii. O relație de acoperire este afectată în cazul în care reforma dă naștere la incertitudine cu privire la momentul și / sau valoarea fluxurilor de numerar bazate pe un indice de referință ale elementului acoperit sau ale instrumentului de acoperire. Aceste amendamente nu au niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, deoarece acesta nu are nicio relație de acoperire împotriva ratei dobânzii.
- **Amendamente la IAS 1 și IAS 8 Definiția pragului de semnificație** - Amendamentele oferă o nouă definiție a pragului de semnificație, care prevede că „informațiile sunt importante dacă omiterea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze deciziile pe care utilizatorii principali ai situațiilor financiare cu scop general le iau pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.” Amendamentele clarifică faptul că pragul de semnificație va depinde de natura sau amploarea informațiilor, fie individual, fie în combinație cu alte informații, în contextul situațiilor financiare. O denaturare a informațiilor este semnificativă dacă s-ar putea aștepta în mod rezonabil să influențeze deciziile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă vreun impact viitor asupra Grupului.
- **Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre conceptele conținute în acesta nu prevalează asupra conceptelor sau cerințelor din niciun standard. Scopul cadrului conceptual este de a asista IASB în elaborarea standardelor, de a ajuta autorii raportării financiare să dezvolte politici contabile consecvente acolo unde nu există un standard aplicabil și de a ajuta toate părțile să înțeleagă și să interpreteze standardele. Acest lucru va afecta acele entități care și-au dezvoltat politicile contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepte noi, definiții actualizate și criterii de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepte importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.
- **Amendamente la IFRS 16 Concesii la chirii ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirii ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea liniilor directoare IFRS 16 cu privire la modificarea contractelor de leasing pentru concesiunile de chirie care apar ca o consecință directă a pandemiei Covid-19. Ca avantaj practic, un locatar poate alege să nu evalueze dacă o concesiune la chirie ca urmare a Covid-19 de la un locator este o modificare de leasing. Un locatar care face aceste alegeri contabilizează orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiunea la chirie ca urmare a Covid-19 în același mod în care ar contabiliza modificarea în conformitate cu IFRS 16, dacă modificarea nu ar fi o modificare de leasing. Modificarea se aplică perioadelor de raportare anuale care încep la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea anticipată. Acest amendament nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate IFRS, 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.

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

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.

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 beneficiile 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 atente a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

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

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

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

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

3.a. Raționamente (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

3.b. Estimări și ipoteze

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

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

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

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

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

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

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

3.b. Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)

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 2021. 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.

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

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

3.b.3 Ciclul de exploatare

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

3.b.4 Contracte de leasing - Estimarea ratei de împrumut incrementale

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

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

3.b.5 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.

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

3.b. Estimări și ipoteze (continuare)

3.b.5 Costuri IPO (continuare)

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 7.257.571 RON. Impozitul pe profit curent aferent acestor costuri se ridică la suma de 1.161.211 RON. Din perspectivă fiscală, aceste costuri sunt deductibile în întregime în anul în care sunt suportate.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

4.1 Bazele consolidării

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

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

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-mamă, folosind politici contabile consecvente.

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

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

Tranzacții intra-grup

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

Combinări de întreprinderi și fondul comercial

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

Grupul stabilește că a dobândit o întreprindere atunci când setul de activități și active dobândite include o dată de intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.1 Bazele consolidării (continuare)

Procesul dobândit este considerat substanțial dacă este esențial pentru capacitatea de a continua să producă rezultate, iar datele de intrare dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a realiza acel proces sau contribuie semnificativ la capacitatea de a continua să producă rezultate, și este considerat unic sau rar sau nu poate fi înlocuit fără costuri semnificative, efort sau întârziere în capacitatea de a continua să producă rezultate.

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

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

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

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

Dacă reevaluarea rezultă în continuare o valoare justă a activelor nete dobândite în urma contravalorii mai mare decât contraprestația totală transferată, câștigul este recunoscut în contul de profit și pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost mai puțin pierderile acumulate din depreciere. În scopul testării deprecierei, fondul comercial dobândit într-o combinație de întreprinderi este, de la data achiziției, alocat fiecăreia dintre unitățile generatoare de numerar (UGN) ale Grupului care sunt de așteptat să beneficieze în urma combinării, indiferent dacă există alte active sau datorii ale entității achiziționate atribuite acestor unități. În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei UGN și o parte din operațiunea din cadrul acelei unități este cedată, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunii atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe se evaluează pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a porțiunii din UGN.

Interese care nu controlează și alte interese

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

Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționarii minoritari. Rezultatele filialelor achiziționate sau cedate pe parcursul anului sunt incluse în situația consolidată a rezultatului global de la data intrării în vigoare a achiziției sau până la data efectivă a cedării, după caz. În cazul în care este cedată o filială care a constituit o linie de activitate majoră, aceasta este prezentată ca o operațiune întreruptă. Dacă este necesar, se fac ajustări la situațiile financiare ale filialelor pentru a alinia politicile contabile utilizate cu cele utilizate de Grup.

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

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

sau

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

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

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

sau

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

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

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

4.3 Venituri

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

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

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

4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

i) Proprietăți finalizate

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

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

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

4.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale (continuare)

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.

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.3 Venituri (continuare)

4.3.2 Venituri din chirii (continuare)

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.

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.5 Valută

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

Tranzacții și solduri

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

Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării. Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

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

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

4.6 Costurile de îndatorare

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

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

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.7 Investiții imobiliare (continuare)

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

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

4.8 Construcții în curs de dezvoltare deținute ca stocuri

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

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

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

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

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

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

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

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.10 Instrumente financiare (continuare)

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

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

Derecunoaștere

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

- drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat sau
- Grupul 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)

Grupul a achiziționat un pachet de obligațiuni cu o rată a dobânzii de 7,6% pe an și cu scadență în 2026 într-un plasament privat. Investiția a fost înregistrată la data achiziției, la costul de achiziție. În scopul evaluării ulterioare, Grupul evaluează investiția în obligațiuni la cost. Grupul evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există vreun indiciu că investiția în obligațiuni ar putea fi depreciată. Dacă există vreun astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a investiției în obligațiuni. Obligațiunile sunt publice și se tranzacționează la Bursa de Valori București.

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

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

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

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

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.

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 deprecierei ca diferență între valoarea recuperabilă a entității asociate și valoarea sa contabilă și apoi recunoaște pierderea în „Cota-parte în profitul entității asociate” în situația profitului sau pierderii.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.17 Investiții în entități asociate (continuare)

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 pierderile din depreciere, dacă există.

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

iv) Metoda și perioada de amortizare

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

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

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

4.19 Imobilizări corporale

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

Amortizare

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

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

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.18 Imobilizări necorporale (continuare)

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

Derecunoaștere

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

Depreciere

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

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 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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.20 Impozitare (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

4.21 Plăți pe bază de acțiuni

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

Tranzacții cu decontare în acțiuni

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

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

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.21 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)

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.

Cheltuielile administrative înregistrate în contul de profit și pierdere drept cheltuieli administrative sunt în valoare de 463.393 RON la 31 decembrie 2020 și 926.786 RON la 31 decembrie 2021.

4.22 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.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

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

Riscuri financiare:

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

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

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

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

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale	65.099.039	33.509.766
Alte creanțe	83.059.458	38.938.572
Alte active financiare	9.408.917	-
Numerar și echivalente de numerar	508.347.161	170.971.646
Total	665.914.575	243.419.984

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii comerciale și de altă natură	123.568.138	94.754.577
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	432.162.310	384.367.927
Datorii de leasing	3.929.334	1.208.149
Total	559.659.782	480.330.653

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:

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.1. Riscul de credit

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

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

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

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2021 și, respectiv, la 31 decembrie 2020, 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 datorita faptului ca avansul solicitat clienților acoperă până la 80% din valoarea contractelor, iar transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților se face doar după încasarea integrala a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma 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 nu sunt semnificative. 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 2021, 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 scadentele contractuale ramase pentru datoriile financiare:

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	123.568.138	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	34.347.782	397.814.528	-
Datorii de leasing	1.282.387	2.646.947	-
Total	159.198.307	400.461.475	-

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	94.754.577	-	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	193.631.303	166.681.974	24.054.650
Datorii de leasing	1.208.149	-	-
Total	289.594.029	166.681.974	24.054.650

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 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	508.347.161	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	148.158.497	-	-
Alte active financiare	-	9.408.917	-
Active contractuale	136.270.504	-	-
Total	792.776.162	9.408.917	-

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	72.448.338	-	-
Active contractuale	71.134.196	-	-
Total	314.554.180	-	-

La 31 decembrie 2021, Grupul deține un număr de 94.089 de obligațiuni cu o rată a dobânzii de 7,6% pe an și cu scadență în 2026 într-un plasament privat. Investiția a fost înregistrată la data achiziției, la cost de achiziție. În scopul evaluării ulterioare, Grupul evaluează investiția în obligațiuni la cost. La 31 decembrie 2021, Grupul a evaluat dacă există vreun indiciu că investiția în obligațiuni ar putea fi depreciată. Nu au fost identificați indicatori de depreciere. Obligațiunile sunt publice și tranzacționabile la Bursa de Valori București, iar valoarea justă este mai mare decât valoarea contabilă.

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:

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

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

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

(i) Riscul ratei dobânzii

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

Ratele de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate și acționarii minoritari sunt fixe. Dobânda anuală fixă a împrumutului din obligațiuni a fost 5,25% la 31 decembrie 2020. Împrumutul a fost rambursat în întregime la sfârșitul trimestrului 1 al anului 2021. 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 2021 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare	-	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 2020 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare și obligațiuni emise	82.779.800	117.480.524
Împrumuturi de la entitățile afiliate	17.920.339	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari	38.241.153	-
Total	138.941.292	117.480.524

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

31 decembrie 2020 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	6.646.525	-
Total	6.646.525	-

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

Analiza de sensibilitate a profitului Grupului la riscul de rata a dobânzii a fost calculată mai jos, 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 2021	+/-5%	-/+ 364.135
31 decembrie 2020	+/-5%	-/+ 378.625

(ii) Riscul valutar

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

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

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

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

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	16.729.654	148.259	83.428.000
31 decembrie 2020	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	15.494.403	14.715	75.506.806
Alte creanțe	-	-	-
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(62.414.690)	(1.085.000)	(308.225.203)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.633.534)	-	(7.954.330)
Excedent/(Expunere) neta	(48.553.821)	(1.070.285)	(240.672.727)

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2021 ar fi crescut profitul Grupului cu 4.139.000 RON (2020: 11.821.399 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.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

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

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

(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.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

(v) Riscul de impozitare

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

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

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

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

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

5.4. Gestionarea capitalului

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 -4% la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii. Societatea se află în poziție de activ net la 31 decembrie 2021, astfel că a înregistrat un indicator de îndatorare negativ.

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	Echipeamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2020	15.193.435	241.223	456.927	1.774.228	1.544.816	19.210.629
Intrări	257.125	115.239	102.874		278.755	753.993
Ieșiri	(16.821)	(77.854)	(13.511)	(331.057)	(109.392)	(548.635)
La 31 decembrie 2020	15.433.739	278.608	546.290	1.443.171	1.714.179	19.415.987
Intrări	389.839	503.590	276.120	152.824	1.738.995	3.061.368
Ieșiri	(32.119)	(23.566)	(12.833)	(420.278)	(287.251)	(776.047)
La 31 decembrie 2021	15.791.459	758.632	809.577	1.175.717	3.165.923	21.701.308
Amortizări și deprecieri						
La 1 ianuarie 2020	1.032.740	29.826	338.069	552.125	207.921	2.160.681
Intrări	615.775	75.403	125.236	402.376	224.351	1.443.141
Ieșiri	(4.731)	(29.766)	(13.511)	(200.014)	(16.955)	(264.977)
La 31 decembrie 2020	1.643.784	75.463	449.794	754.487	415.317	3.338.845
Amortizare aferentă anului	670.535	369.207	217.957	257.410	278.195	1.793.304
Ieșiri	(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
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2020	13.789.955	203.145	96.496	688.684	1.298.862	16.077.142
La 31 decembrie 2021	13.482.029	333.316	154.659	489.862	2.580.144	17.040.010

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la One North Gate S.A. La 31 decembrie 2019, Societatea a 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 cursul anului 2020, nu au existat alte transferuri similare. La 31 decembrie 2021, valoarea recuperabilă a terenului și clădirii One North Gate în valoare de 12.787.589 RON (2020: 12.584.201 RON), pe baza valorii juste minus costurile de cedare, indică faptul că nu există nicio depreciere a valorii înregistrate. Mai mult, nu s-au identificat indicatori de depreciere pentru restul imobilizărilor corporale aflate în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Concesiuni, brevete, licențe			Alte immobilizări necorporale	Total
	Fond comercial				
Cost					
La 1 ianuarie 2020	22.436.396	182.138	543.439	23.161.973	
Intrări	-	23.358	103.413	126.771	
Ieșiri	(3.180.320)	-	(4.834)	(3.185.154)	
La 31 decembrie 2020	19.256.076	205.496	642.018	20.103.590	
Intrări	-	130.006	562.832	692.838	
Ieșiri	-	-	-	-	
La 31 decembrie 2021	19.256.076	335.502	1.204.850	20.796.428	
Amortizări și deprecieri					
La 1 ianuarie 2020	3.180.320	62.525	422.316	3.665.161	
Amortizare	-	53.437	147.384	200.821	
Depreciere	-	-	-	-	
Ieșiri	(3.180.320)	-	(2.855)	(3.183.175)	
La 31 decembrie 2020	-	115.962	566.845	682.807	
Amortizare	-	77.744	182.193	259.937	
Depreciere	-	-	-	-	
Ieșiri	-	-	-	-	
La 31 decembrie 2021	-	193.706	749.038	942.744	
Valoare contabilă netă					
La 31 decembrie 2020	19.256.076	89.534	75.173	19.420.783	
La 31 decembrie 2021	19.256.076	141.796	455.812	19.853.684	

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

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

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 4 apartamente și 6 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp situat în Calea Floreasca, Nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- 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;
- imobil situat în jud. Buzău achiziționat în septembrie, deținut de filiala Carpathian Estate SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- 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 12.081 mp situat în str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- 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 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.;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L.;
- imobil achiziționat de filiala 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.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2021 și 2020 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	144.581.151	145.509.235
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	8.144.441	522.561
Achiziții	12.442.650	-
Transfer de la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	331.527.462	-
leșiri	(9.287.515)	(5.537.848)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	44.364.366	3.739.093
Stimulente de leasing	17.625.851	348.110
La 31 decembrie	549.398.406	144.581.151

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	720.733.992	503.555.477
Costuri de dezvoltare	190.927.581	157.093.336
Dobânda capitalizată	491.773	625.364
Transfer (la)/din categoria stocuri	(234.275.661)	
Transfer la investiții imobiliare finalizate	(331.527.462)	-
Stimulente de leasing	5.188.996	1.110.710
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	298.636.043	58.349.105
La 31 decembrie	650.175.262	720.733.992

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	145.100.833	141.791.167
Costuri de dezvoltare	11.079.774	3.955.274
Achiziții	37.523.145	37.144.686
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(71.955.566)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	56.187.770	34.165.272
La 31 decembrie	249.891.522	145.100.833
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	1.449.465.190	1.010.415.976

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

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2021 de Colliers Romania și la 31 decembrie 2020 de Cushman & Wakefield, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

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

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Tehnici de evaluare

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

31 decembrie 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)
<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. Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea</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)

chirii, 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.

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.

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.

- Costuri aferente construcției (birouri): 800 – 1200 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

- 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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

31 decembrie 2020

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Valorile juste sunt determinate prin aplicarea 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 (239 EUR /mp până la 2.422 EUR /mp) ● Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 5-25% pentru locație, acces și poziție) ● Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București (2.307 EUR/mp până la 6.393 EUR/mp) ● Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 2-3% pentru prețul cerut, reducere 0-15% pentru locație, acces și poziție) 	<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. 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: 7,00% - 8,5% ● Rata de actualizare: 8,23% - 9,83% ● Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 10,62 - 18,5 EUR/mp/lună ● Preț mediu de închiriere persoane fizice: 13,50-36 EUR/mp/lună ● Taxa de serviciu: 3,5 EUR/mp/lună ● Rata de ocupare viitoare: 2,5 – 8,5% ● Cheltuielile de capital NOI: 2% ● Rata de creștere a valorii recuperabile estimate (ERV): 1,5 	<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)

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): 535 - 750 EUR/mp
- Costuri aferente construcției pentru subsol: 450 - 500 EUR/mp
- Chirie care poate fi obținută pentru spațiul comercial: 14,5 - 20 EUR/mp/lună
- Chirie care poate fi obținută pentru spațiul de birouri: 14 – 14,50 EUR/mp/lună
- Chirie pentru parcare subterană (birouri): 95 - 100 EUR/loc de parcare
- Chirie pentru locurile de parcare de la suprafață: 80 EUR/loc de parcare
- Profit din costuri: circa 40%

Analiza de sensibilitate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

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

2020	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(7.791.040)	(12.076.112)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(4.723.318)	(16.215.102)	n/a

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

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 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

2020	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(198.379)	(3.931.067)	(2.120.672)

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 2021	31 decembrie 2020
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	60.216.695	52.067.436
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	-	48.694
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	105.692.534	10.459.270
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	45.598.156	58.824.703
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	23.737.633	36.271.271
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	17.041.339	13.457.443
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	2.793.126	3.303.496
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	10.948.885	11.277.012
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers SRL)	Neo Herastrau Park	4.817.770	5.519.261
One Modrogran	One Modrogran	29.865.921	57.635.787
Neo Mamaia - faza 2		7.151.736	7.401.254
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	35.007.147	-
Alte stocuri		1.106.685	1.082.530
Total		343.977.627	257.348.157

Prezentăm mai jos un sumar al mișcărilor în stocuri:

	2020	2019
La 1 ianuarie	257.348.157	173.210.870
Costuri de dezvoltare efectuate	304.496.893	302.422.623
Transfer la investiții imobiliare	(559.553)	(5.954.767)
Transfer de la investiții imobiliare	234.275.661	71.955.566
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(451.583.531)	(284.286.135)
La 31 decembrie	343.977.627	257.348.157

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

	2021	2020
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(47.625.788)	(5.127.160)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(403.957.743)	(279.158.975)
Total	(451.583.531)	(284.286.135)

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	35.921.773	11.538.794
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	57.344.675	39.351.232
Total	93.266.448	50.890.026

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale - clienți	65.072.007	33.513.129
Provizioane pentru clienți	(220.608)	(53.239)
Clienți – facturi de întocmit	247.640	49.876
Active contractuale	136.270.504	71.134.196
Total creanțe comerciale	201.369.543	104.643.962
TVA de recuperat	44.446.223	29.807.365
Debitori diverși	2.542.296	1.451.059
Împrumuturi acordate entităților afiliate	11.453.361	9.501.359
Împrumuturi acordate altor entități	68.811.377	225.000
Dividende interimare plătite în avans	-	23.865.864
Creanțe cu impozitul pe venit	935.348	2.035.093
Dobânzi de încasat	-	85.121
Alte creanțe	459.032	3.810.169
Provizioane pentru alte creanțe	(206.608)	-
Total alte creanțe	128.441.029	70.781.030
Total	329.810.572	175.424.992

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	-	45,841
One Modrogan SRL	One Modrogan	17.968.612	-
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	36.770.981	9.422.031
One Peninsula SRL	One Peninsula	-	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	27.696.205	47.975.972
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	18.634.073	-
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	2.034.029	-
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	10.176.583	6.269.417
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	22.990.020	7.420.935
Total		136.270.504	71.134.196

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

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

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, 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.

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.

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 31 decembrie 2021 a fost stabilit după cum urmează:

RON	31 decembrie 2021				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	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

RON	31 decembrie 2020				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	25.229.088	2.116.902	4.711.295	1.455.844	33.513.129
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	24.122	29.117	53.239

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 220.608 RON (31 decembrie 2020: 53.239 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

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 Bursii 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. Soldul final al împrumutului la 31 decembrie 2021 este de 66,8 mil. RON iar dobânda aferentă este de 262.221 RON.

Împrumuturile acordate entităților afiliate includ în principal împrumuturile acordate One Herastru Office Properties SA cu o perioadă maximă de rambursare de 5 ani, în funcție de disponibilitatea fluxurilor de numerar ale debitorului. Dobânda la împrumut este de 3,25%. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2021 este de 10,97 mil. RON iar dobânda aferentă este de 106.867 RON.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Depozite bancare – EUR	235.613.850	44.743.006
Depozite bancare – RON	51.138.976	88.100.448
Conturi la bănci – EUR	204.701.288	30.705.439
Conturi la bănci – USD	647.998	58.361
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	16.061.810	7.193.063
Casă – RON	183.239	171.329
Total	508.347.161	170.971.646

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2021	Scadență	31 decembrie 2020	Scadență
Depozite bancare Euro	235.613.850	2022	44.743.006	2021
Depozite bancare Ron	51.138.976	2022	88.100.448	2021
Total	286.752.826		132.843.454	

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

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.

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

Societatea mama One United Properties S.A. și filialele sale: One Peninsula S.R.L., One Mircea Eliade Properties S.R.L., One United Tower S.A., X Architecture & Engineering S.R.L., One North Gate S.A., One Herastrau Towers S.R.L., One Charles de Gaulle Residence S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L., One Long Term Value S.R.L., One Cotroceni Park S.R.L., One Verdi Park S.R.L., Neo Mamaia S.R.L., Neo Timpuri Noi S.R.L., One Modrogan SRL, One Cotroceni Park Office SA, One Cotroceni Park Office Faza 2, One Lake District SRL, One Floreasca Towers SRL și One Proiect 6 SRL – sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2021, iar celelalte filiale, fiind micro-entități plătitoare impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice. Cotele de impozitare pentru 2021 și 2020 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% - 3% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2021 și 2020 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 2021 și 31 decembrie 2020 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 2021	31 decembrie 2020
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(2.023.447)	(1.964.019)
Datorii privind impozitul amânat	(179.974.080)	(100.904.737)
Total creanțe /(datorii)	(181.997.527)	(102.868.756)

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	15.662.309	4.559.177
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	79.069.343	25.163.141
Total cheltuieli / (venituri)	94.731.652	29.722.318

(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 2021	31 decembrie 2020
Rezultat brut	604.418.805	206.658.661
la o rată de 16%	96.707.009	33.065.386
Efectul elementelor nedeductibile	5.452.133	9.936.108
Efectul pierderilor fiscale	(2.468.218)	(9.727.563)
Rezerva legală	(377.487)	(771.191)
Alte efecte fiscale	(1.347.237)	100.989
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(3.234.548)	(2.881.411)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	94.731.652	29.722.318

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	2021	2020
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(54.692.419)	(33.683.701)	21.008.718	23.519.810
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(122.374.775)	(72.455.846)	49.918.929	6.878.141
Stocuri	(21.388.653)	(7.410.930)	13.977.723	7.410.930
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	(5.746)	-	5.746
Pierderi fiscale	12.195.781	9.727.563	(2.468.218)	(9.727.563)
Sponsorizări	6.115.959	2.881.411	(3.234.548)	(2.881.411)
Contracte de leasing	(21.747)	1.188	22.935	(1.188)
Imobilizări corporale	67.764	41.324	(26.440)	(41.324)
Cheltuieli în avans	129.756	-	(129.756)	
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			79.069.343	25.163.141
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(179.974.080)	(100.904.737)		

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 2021 capitalul social al Grupului este de 514.828.058,8 RON (31 decembrie 2020: 259.824.598 RON) divizat în 2.574.140.294 de acțiuni (31 decembrie 2020: 997.752 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2020: 260,41 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Nume acționar	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	376.182	97.961.555	37.7030%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	376.182	97.961.555	37.7030%
Alți acționari	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%	245.388	63.901.488	24.5940%
Total	2.574.140.294	514.828.059	100.00%	997.752	259.824.598	100.00%

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

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. Numărul total de acțiuni al Societății, ca urmare a acestei actualizări este de 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 incorporarea a aproximativ 80% din primele de acțiuni rezultate în urma ofertei publice derulate în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 11.437.359 RON la 31 decembrie 2021 (9.070.575 RON la 31 decembrie 2020) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

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

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

(iii) Acțiuni proprii

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON, care au fost revândute în trimestrul I 2021 la un preț total de 36.035.214 RON, echivalentul a 7.371.267 EUR.

(iv) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

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

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

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Obligațiuni emise într-un an	EUR	-	82.779.800
Dobânzi aferente obligațiunilor emise într-un an	EUR	-	200.546
Credite bancare scadente într-un an	EUR	34.225.549	52.260.413
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	378.766.739	65.220.111
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	103.812	14.977.322
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	7.228.487	70.107.873
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	USD	-	1.844.190
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	(16.784)	20.726.216
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	243.720	49.968.932
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.205	18.376.029
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	USD	-	2.458.920
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	RON	-	7.867
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	11.380.630	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	194.952	5.439.708
Total		432.162.310	384.367.927
<i>din care:</i>			
Termen lung		397.814.528	190.736.624
Termen scurt		34.347.782	193.631.303

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 25.

În octombrie 2017, Societatea a emis un număr de 20 de obligațiuni în valoare nominală de 1.000.000 EUR fiecare, încasând valoarea lor echivalentă, respectiv 20.000.000 EUR în noiembrie 2017. Scadența împrumutului este de 48 de luni de la data emiterii. Rata dobânzii anuale a împrumutului din obligațiuni este de 5,25% pe an. Pentru acest împrumut din obligațiuni, Societatea a constituit o ipotecă asupra acțiunilor deținute la următoarele filiale: One Herastrau Towers S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L. și One Verdi Park S.R.L.. Societatea a răscumpărat în avans un număr de 3 obligațiuni în trimestrul IV 2020 și cele 17 obligațiuni rămase în trimestrul I 2021 la prețul de 1.000.000 EUR fiecare, astfel că toate gajurile au fost ridicate.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2% 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 2021 și 2020.

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. 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 2021, 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 aferenți facilității de credit la 31 decembrie 2021.

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

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

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.

Până în mai 2021, filiala One Herastrau Towers SRL a rambursat în întregime soldul rămas al creditului bancar în valoare de 21.659.072 RON.

Filiala One Cotroceni Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au convertit în capital social împrumuturile primite de la acționarii minoritari în valoare totală de 120.088.240 EUR.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare 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. Soldul creditului la 31 decembrie 2021 este de 19.297.590 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 2021 este de 8.480.498 RON. 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

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

NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING

Grupul ca locator

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

Grupul ca locatar

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

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

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

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

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 ianuarie 2021	499.527	459.460	262.180	1.221.167
Intrări	-	3.566.471	-	3.566.471
Costuri de amortizare	(468.604)	(599.069)	(214.513)	(1.282.186)
La 31 decembrie 2021	30.923	3.426.862	47.667	3.505.452

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

	2021	2020
La 1 ianuarie	1.208.149	998.598
Intrări	3.566.471	1.061.009
Dobânda acumulată	82.799	40.906
Plăți	(939.449)	(913.957)
Diferențe valutare	11.364	21.593
La 31 decembrie	3.929.334	1.208.149

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

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

	2021	2020
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(662.680)	(191.390)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(79.669)	(21.807)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(11.364)	(21.594)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(10.031)	(21.577)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(62.607)	(43.776)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(826.351)	(300.144)

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, 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	% participație		Valoarea contabilă	
		31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-20
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	1.937.759	535.840
CTT & ONT AG	Elveția	49.90%	49.9%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	20%	20%	269.621	143.793
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	81.622	81.551
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	30%	-	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	20%	-	-
Asociația ASAR	România	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență				2.967.158	1.439.340
				2021	2020
Valoarea totală a cotei Grupului în:					
Profitul din operațiuni neîntrerupte				1.527.818	733.803
Total rezultat global				1.527.818	733.803

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie	31 decembrie
	2021	2020
Furnizori	58.659.711	37.714.480
Furnizori facturi nesosite	16.565.766	17.621.651
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	41.852.148	22.953.965
Refacturări către acționari	-	-
Dividende	679.899	16.701
Alte impozite și taxe	16.789	1.489.045
Alți creditorii	5.810.614	16.412.996
Dobânda datorată	-	34.784
Total datorii comerciale și alte datorii	123.584.927	96.243.622

Ciclu 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 constructorii recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

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 obliga 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	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	29.711.635	29.263.190
One Modrogan SRL	One Modrogan	-	1.333.568
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	79.393	79.025
One Peninsula SRL	One Peninsula	61.126.149	74.129.060
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	-	42.037
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	-	27.260.311
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	158.125.865	105.733.111
One Lake District SRL	One District Properties	115.360.327	31.702.025
One Proiect 3	One Proiect 3	9.896.600	-
One Proiect 6	One Proiect 6	16.841.955	-
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	-	12.972.613
Neo Mamaia SRL	Neo Mamaia	7.251.338	7.352.187
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	876	266.119
Neo Herăstrău Park SRL	Neo Herăstrău Park	7.869.428	3.721.956
Total		406.263.566	293.855.202
Descriere		2021	2020
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)		234.453.049	127.156.877
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare		171.810.517	166.698.325
Total		406.263.566	293.855.202

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE ȘI VENITURI DIN CHIRII

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	2021	2020
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		-
<i>Vânzări – One Mircea Eliade Properties</i>	79.925.036	-
<i>Vânzări – Neo Mamaia</i>	9.604.778	-
<i>Vânzări - One Charles de Gaulle</i>	-	5.791.902
<i>Vânzări – One Herastrau Plaza</i>	-	1.044.271
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:	-	-
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	50.309.898	81.476.817
Venituri contractuale - One Peninsula	115.142.190	24.986.806
Venituri contractuale - One Verdi Park	138.467.976	16.048.216
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	-	189.410.355
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	57.748.530	12.587.810
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	27.312.857	38.840.099
Venituri contractuale - Neo Mamaia	-	44.384.164
Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park	1.905.122	1.346.479
Venituri contractuale - One Modrogan	94.972.128	19.119.721
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	127.828.308	-
Venituri contractuale - Neo Mamaia - faza 2	100.849	2.467.084
Total venituri din contractele cu clienții	703.317.672	437.503.724

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2021	2020
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
<i>Cost de vânzare – One Mircea Eliade</i>	37.282.377	-
<i>Cost de vânzare – Neo Mamaia</i>	10.343.412	-
<i>Cost de vânzare - One Charles de Gaulle</i>	-	4.323.229
<i>Cost de vânzare – One Herastrau Plaza</i>	-	803.931
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
<i>Cost contractual - One Herastrau Towers</i>	25.362.963	50.168.031
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	60.521.152	21.068.578
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	86.256.068	10.679.592
<i>Cost contractual - One Mircea Eliade Properties</i>	0	103.861.747
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	29.827.081	8.048.099
<i>Cost contractual -- Neo Timpuri Noi</i>	20.326.240	26.581.051
<i>Cost contractual - Neo Mamaia</i>	0	38.077.182
<i>Cost contractual - Neo Herastrau Park</i>	1.551.932	1.587.472
<i>Cost contractual – One Modrogan</i>	55.517.629	16.620.139
<i>Cost contractual – One Cotroceni Park</i>	124.345.159	-
<i>Cost contractual - Neo Mama - faza 2</i>	249.518	2.467.084
Total costuri cu vânzarea	451.583.531	284.286.135

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

La 31 decembrie 2021, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 817.205.020 RON (2020: 384.847.664 RON), din care se estimează că aproximativ 65% va fi recunoscută drept venit în 2022.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE ȘI VENITURI DIN CHIRII (continuare)

	2021	2020
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing)	7.587.766	1.429.912
Înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing	(1.043.399)	(116.188)
Venituri din chirii	6.544.367	1.313.724

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

	2021	2020
Valoarea brută a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	25.026.596	1.575.010
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(1.159.587)	(116.188)
Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	23.867.009	1.458.822

Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020.

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

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

Descriere	2021	2020
Comisioane de intermediere vânzări	3.142.561	1.093.357
Total	3.142.561	1.093.357

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

NOTA 22. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație la 2021 și 2020 se detaliază astfel:

Descriere	2021	2020
Comisioane bancare și asimilate	836.912	432.808
Comisioane, onorarii și consultantă juridică	4.130.770	3.194.990
Cheltuieli cu contractorii	582.391	2.156.620
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	1.980.735	1.153.185
Amortizarea mijloacelor fixe	1.561.000	1.386.070
Cheltuielile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere	-	1.902.945
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	-	244.328
Energia și apă	-	186.918
Protocol, reclama și publicitate	6.377.195	3.621.261
Taxe și impozite	1.593.722	806.395
Servicii de contabilitate și audit	1.142.258	1.369.770
Servicii de evaluare	309.384	460.323
Consultanta intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	1.499.033	1.001.527
Alte servicii de consultantă	2.054.600	828.524
Servicii administrare	1.921.007	3.451.683
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	432.027	466.187
Salarii și contribuții asimilate	4.949.213	5.937.380
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	926.786	463.393
Cheltuieli poștale și telecomunicații	125.484	123.183
Transport și deplasări	966.708	186.215
Chirii diverse	104.458	164.504
Recrutare	64.722	96.035
Asigurări	166.389	127.159
Amortizarea dreptului de utilizare	662.680	191.390
Total	32.387.474	29.952.793

Onorariile Deloitte Audit pentru serviciile prestate în 2021 Societății și subsidiarelor din grup constau într-un onorariu de audit în suma de 164,3 mii EUR (audit statutar în suma de 68 mii EUR, servicii de audit în suma de 38,3 mii EUR și alte servicii în suma de 58 mii Eur).

NOTA 23. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2021 și 2020 se detaliază astfel:

Descriere	2021	2020
Donații acordate	6.653.601	2.736.795
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	194.505	647.015
Penalități contractuale	165.500	74.011
Energie și apă	877.444	-
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	977.450	-
Alte cheltuieli de exploatare	1.786.980	279.936
Total	10.655.480	3.737.757

NOTA 24. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2021 și 2020 se detaliază astfel:

Descriere	2021	2020
Venituri din dobânzi	2.356.646	1.029.602
Venituri din diferențe de curs valutar	9.757.858	2.768.272
Alte venituri financiare	24.585	-
Total venituri financiare	12.139.089	3.797.874
Cheltuieli cu dobânzile	9.639.353	8.602.102
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	12.263.990	6.596.700
Total cheltuieli financiare	21.903.343	15.198.802
Total rezultat financiar, net	(9.764.254)	(11.400.928)

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, entitățile afiliate ale Grupului cu care a încheiat tranzacții sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Smart Capital Investments SA	Romania	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
DR Consulting & Other Services SRL	Romania	Alte entități afiliate
Samoila Valentin-Cosmin PFA	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
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 Herăstrau Office Properties S.A.	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office S.A.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Entitate asociată
CCT & One Properties SA	Elveția	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Liviu Holding Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Dragan	Romania	Membru cheie din conducere
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Beneficii pe termen scurt angajați	552.179	593.593

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2021 și 2020, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	14.471
	Asociați	4.135.900	3.040.023
	Alte entități afiliate	11.171.879	11.061.376
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	12.266.422	14.764.439
	Alte entități afiliate	24.677.386	12.918.302
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.055
	Asociați	6.681.849	24.379.051
	Alte entități afiliate	4.042.747	1.242.836
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	35.064.786	50.979.993
	Alte entități afiliate	2.841.692	-
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	15.950.589	920.311
	Entități asociate	161.854.758	-

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2021	2020
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	27.702.217	3.003.737
	Alte entități afiliate	45.374.992	9.754.600
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	44.640
	Asociați	65.098.966	20.792.641
	Alte entități afiliate	8.719.948	6.532.461

NOTA 25. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (continuare)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
	2021	99.014	11.610.787
Societăți – alte entități afiliate	2020	503.636	23.823.603
	2021	-	-
Membri cheie din conducerea Grupului:	2020	-	2.458.920
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2021	99.014	11.610.787
	2020	503.636	26.282.523
Împrumuturi acordate entităților afiliate	An	Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2021	177.124	11.453.361
Împrumuturi acordate entităților asociate	2020	50.909	9.501.076
	2021	-	-
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2020	22.170	284
	2021	-	-
Membrii cheie ai conducerii Grupului:	2020	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2021	177.124	11.453.361
	2020	73.079	9.501.360

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, Grupul a încheiat angajamente contractuale cu entitățile afiliate pentru vânzarea de proprietăți, dezvoltarea de investiții imobiliare și proprietăți rezidențiale pentru care entitățile afiliate realizează lucrări de construcție cum ar fi: proiectare, structură, organizare de șantier, instalații, anvelopare, lucrări de finisare și alte servicii precum: administrarea proprietății, comisioane de intermediere.

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

NOTA 26. INTERESE MINORITARE

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

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Active circulante	220.132.921	43.276.907	4.138.035	5.060.242	22.538.497	5.433.552
Datorii pe termen scurt	286.783.207	108.479.901	3.168.518	3.234.045	18.607.852	174.736.510
Active circulante nete	(66.650.286)	(65.202.994)	969.517	1.826.197	3.930.645	(169.302.958)
Active imobilizate	86.874.959	323.280.609	138.063.486	135.930.555	392.077.656	316.435.258
Datorii pe termen lung	4.876.317	156.702.999	53.331.532	50.348.424	256.668.012	26.000.739
Active imobilizate nete	81.998.642	166.577.610	84.731.954	85.582.131	135.409.644	290.434.519
Active nete	15.348.356	101.374.616	85.701.471	87.408.328	139.340.289	121.131.561

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

Situția prescurtată a rezultatului global	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Venituri	-	9.148	2.962.315	2.726.095	8.889.353	-
Profit aferent perioadei	(86.022.540)	50.318.143	(1.715.260)	(3.587.110)	18.599.616	(13.920.474)
Total rezultat global	(86.022.540)	50.318.143	(1.715.260)	(3.587.110)	18.599.616	(13.920.474)
% interese minoritare	20,00%	20,00%	37,60%	43,26%	29,76%	29,76%
Profit alocat intereselor minoritare	(17.204.508)	10.063.629	(644.852)	(1.519.500)	5.535.246	(4.142.733)
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situția prescurtată a fluxurilor de numerar	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Numerar net din activități de exploatare	94.670.446	(7.242.087)	(2.043.495)	(4.206.735)	(33.735.204)	(2.176.702)
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(43.735)	(65.041.333)	(685.509)	(278.666)	(36.262.560)	(64.892.012)
Numerar net din activități de finanțare	21.598	105.435.280	2.332.226	2.294.214	85.133.646	67.942.562
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	94.648.309	33.151.860	(396.778)	(2.191.187)	15.135.882	873.848

NOTA 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În 2021 și 2020, Grupul a efectuat mai multe tranzacții cu interesele minoritare. Efectul principalelor tranzacții asupra capitalului propriu atribuibil proprietarilor societății-mamă este rezumat după cum urmează:

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 26. INTERESE MINORITARE (continuare)

31 decembrie 2020	One Peninsula	Neo Floreasca Lake	One United Towers	One United Towers	One North Gate	Neo Properties Development	One Verdi Park	Altele	Total
	<i>modificare de 10% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 10% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 30% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 0,25% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 15,39% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 12,35% în interesele minoritare</i>	<i>nicio modificare în interesele minoritare</i>		
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	39.329	(172.739)	(39.880.710)	307.465	(9.735.379)	2.130.876	-	(16.148)	(47.327.306)
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(7.219.050)	(2.672.450)	39.321.257	(327.136)	8.749.674	(1.715.521)	-	17.989	36.154.763
Impact asupra rezultatului reportat	(7.179.721)	(2.845.189)	(559.453)	(19.671)	(985.705)	415.355	-	1.841	(11.172.543)
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)			12.074.020				300.000	59.400	12.433.420

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

	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

	1 ianuarie 2020	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2020
Obligațiuni	95.819.727	-	5.079.334	-	(19.726.481)	1.807.766	-	82.980.346
Împrumuturi bancare	55.685.648	109.283.594	2.472.487	135.779	(51.274.997)	1.178.013	-	117.480.524
Împrumuturi de la acționari	23.428.476	155.259.572	935.714	59.610	(5.953.955)	951.551	(17.056.435)	157.624.533
Împrumuturi de la entitățile afiliate	33.416.737	25.516.029	92.760	410.876	(20.642.736)	205.980	(12.717.122)	26.282.524
Datorii de leasing	-	2.059.607	21.807	19.099	(913.957)	21.593	-	1.208.149
Total datorii din activități de finanțare	208.350.588	292.118.802	8.602.102	625.364	(98.512.126)	4.164.903	(29.773.557)	385.576.076

NOTA 28. ANGAJAMENTE

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

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 decembrie 2021 (2020: zero).

NOTA 29. CONTINGENȚE

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

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

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

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 anumitor bonusuri către 2 membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties S.A., care se va materializa în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, nu se va plăti nicio sumă de către beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Aceste remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”) vor fi acordate 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 către societatea de holding. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobată ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

În cursul anului 2021 și de la sfârșitul anului 2021, Grupul și beneficiarii au confirmat că nu au fost stabiliți toți termenii și condițiile pentru planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni descris mai sus, astfel încât în prezent nu a avut loc încă data acordării.

La 31 decembrie 2021, structura capitalului social al Societății s-a schimbat față de data de inițiere a planului de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin urmare algoritmul nu este aplicabil direct și va fi modificat conform noii structuri a Societății. Aprobarea de modificare va fi supusă aprobării AGA din 26 aprilie 2022.

NOTA 30. IERARHIA VALORII JUSTE

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

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

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

NOTA 30. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	432.162.310	384.367.927	378.908.650	345.486.467
Avansuri de la clienți	406.263.567	293.855.202	381.888.811	275.054.242

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

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

31 decembrie 2020

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă		345.486.467		345.486.467
Avansuri de la clienți		275.054.242		275.054.242

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2021 sau 2020.

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

- Creanțele sunt evaluate de Grup pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2020, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valoarea justă a avansurilor de la clienți este estimată prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare utilizând ratele disponibile în prezent pentru datorii în condiții similare, risc de credit și scadențe rămase similare.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2020.

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, 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 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2021 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară			
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților 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)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(5.277.520)	-	(5.277.520)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(4.850.822)	-	(4.850.822)
Venituri nete	251.734.141	1.693.545	-	253.427.686
Câștiguri din investiții imobiliare	23.905.756	375.282.423	-	399.188.179
Comisioane pentru intermediere imobile	(3.142.561)	-	-	(3.142.561)
Cheltuieli de administrație	(13.239.730)	(6.645.647)	(12.502.097)	(32.387.474)
Alte cheltuieli de exploatare	(8.406.989)	(676.292)	(1.572.199)	(10.655.480)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	536.526	-	536.526
Alte venituri din exploatare	3.771.410	26.958	1.889.997	5.688.365
Rezultat din activitatea de exploatare	254.622.027	370.217.513	(12.184.299)	612.655.241
Venituri financiare	3.993.049	1.911.540	6.234.500	12.139.089
Cheltuieli financiare	(4.431.007)	(16.042.096)	(1.430.240)	(21.903.343)
Cota-parte din profitul asociaților	-	-	1.527.818	1.527.818
Rezultat înainte de impozitare	254.184.069	356.086.957	(5.852.221)	604.418.805

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2020 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară			
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	437.503.724	-	-	437.503.724
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	1.669.443	-	1.669.443
Costul proprietăților inventariate vândute	(284.286.135)	-	-	(284.286.135)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(355.719)	-	(355.719)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(684.749)	-	(684.749)
Venituri nete	153.217.589	628.975	-	153.846.564
Câștiguri din investiții imobiliare	-	96.253.470	-	96.253.470
Comisioane pentru intermediere imobile	(1.093.357)	-	-	(1.093.357)
Cheltuieli de administrație	(9.947.164)	(9.936.997)	(10.068.631)	(29.952.792)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.293.328)	(60.822)	(383.606)	(3.737.757)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	632.372	-	632.372
Alte venituri din exploatare	734.857	608.076	34.352	1.377.286
Rezultat din activitatea de exploatare	139.618.597	88.125.074	(10.417.885)	217.325.786
Venituri financiare	1.140.237	1.271.314	1.386.322	3.797.873
Cheltuieli financiare	(1.717.627)	(5.882.199)	(7.598.976)	(15.198.801)
Cota-parte din profitul asociaților	-	-	733.803	733.803
Rezultat înainte de impozitare	139.041.207	83.514.190	(15.896.736)	206.658.661

NOTA 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2021 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	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
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	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	886.027.426	1.648.165.304	262.966.758	2.797.159.488
Împrumuturi pe termen lung	74.637.587	323.176.941	-	397.814.528
Provizioane	564.912	-	-	564.912
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	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
Beneficiile angajaților	77.392	83.077	393.372	553.841
Împrumuturi pe termen scurt	8.526.478	25.821.304	-	34.347.782
Datorii comerciale și alte datorii	69.521.266	50.383.601	3.680.060	123.584.927
Venituri în avans	263.449	882.406	-	1.145.855
Datorii 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 31. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

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

NOTA 32. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 509.687.153 RON (31 decembrie 2020: 176.936.343 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

Grupul nu are acțiuni diluate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020.

RON	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	509.687.153	176.936.343
Număr mediu ponderat în circulație	647.837.366	941.868
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0.79	188

NOTA 33. EVENIMENTE ULTERIOARE

În 11 ianuarie 2022, Societatea a publicat bugetul de venituri și cheltuieli pentru 2022, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație la 10 ianuarie 2022 și care trebuie aprobat de acționari în Adunarea Generală a Acționarilor care va avea loc în 26 aprilie 2022.

În trimestrul 1 2022, Societatea a început demersurile în vederea închirierii a 29 de apartamente și a locurilor de parcare aferente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL, prin urmare nu le mai prezintă ca apartamente disponibile în vederea vânzării, ci ca apartamente disponibile pentru închiriere.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut 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 împrumut conține gajuri pe 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și pe conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

În februarie 2022, Societatea a înființat noi filiale, respectiv One Proiect 8 SRL, One Proiect 9 SRL, One Proiect 10 SRL și One United Italia SRL pentru a susține creșterea afacerii și a operațiunilor.

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.

În februarie 2022, Societatea a achiziționat de la acționarul minoritar dl Octavian Avramoiu, următoarele participații în filiale: 14,41% în Neo Floreasca Lake, 12,67% în Neo Timpuri Noi, 12,67% în Neo Mamaia și 13,00% în Neo Herăstrau Park.

La data de 21 martie 2022 Societatea, prin filiala sa One Mircea Eliade Properties SRL a semnat un contract de pre-vânzare pentru achiziționarea a 10.880 mp de teren și construcție ridicată pe acesta, situat în București, Calea Floreasca 159-165, adiacent dezvoltării existente One Floreasca City. Filiala a plătit pentru garantarea tranzacției un avans de 11,5% din prețul total, restul sumei urmând să fie plătită cel târziu la 15 decembrie 2023.



ONE UNITED PROPERTIES SA

Situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021

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	11-58

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare individuale

Opinie

- 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 2021 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.
- Situațiile financiare la 31 decembrie 2021 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii:	582.034.516 Lei
• Profitul net al exercițiului financiar:	40.714.517 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2021, 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

- 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

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare 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 44.837.975 RON la 31 decembrie 2021 (31 decembrie 2020: 31.975.434 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, 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 2021, 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 baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare individuale, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare individuale sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare individuale;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, 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.

- c) În ceea ce privește Raportul de remunerare prevăzut de Legea nr. 24/2017, art. 107, la data prezentului raport de audit, noi nu am primit Raportul de remunerare al Societății. Compania și-a prezentat poziția în Raportul Administratorului pagina 54 – secțiunea C.

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 2021, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. 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 îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare 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 2021. 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 2021.

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 amplasarea 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:

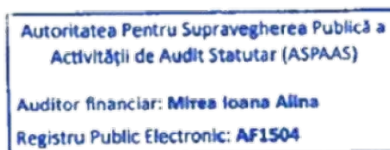
- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale cu situațiile financiare individuale auditate ale Societății care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului 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 pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 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. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 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
22 aprilie 2022

ONE UNITED PROPERTIES SA
SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2021
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situații financiare individuale	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
ACTIVE				
Active imobilizate				
Imobilizări necorporale	8	567.455	91.377	148.811
Investiții în filiale și entități asociate	9	90.497.644	55.545.123	24.853.446
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	10	338.295.046	246.315.351	201.940.386
Active aferente dreptului de utilizare	11	3.393.204	4.536.566	5.679.928
Active cu impozitul amânat	14	59.389	64.480	6.993
Imobilizări corporale	7	1.293.679	1.489.634	1.424.157
Alte imobilizări		962.591	908.972	185.166
Total active imobilizate		435.069.008	308.951.503	234.238.887
Active circulante				
Creanțe comerciale	12	102.053.110	61.102.515	33.551.093
Alte creanțe	12	28.753.389	53.620.999	57.044.805
Cheltuieli în avans		143.815	158.411	11.589
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	10	24.724.694	-	-
Numerar și echivalente de numerar	13	121.682.382	55.816.083	28.037.763
Total active circulante		277.357.390	170.698.008	118.645.250
TOTAL ACTIVE		712.426.398	479.649.511	352.884.137
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	15	514.828.059	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	15	4.307.781	9.192	5.658
Acțiuni proprii	15	-	26.765.560	-
Alte rezerve de capital	15	1.390.179	463.393	-
Rezerve legale	15	11.437.359	9.009.562	4.189.617
Rezultat reportat		50.071.138	90.543.697	43.679.925
Total capitaluri proprii		582.034.516	333.084.882	194.840.103
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi	16	27.921.952	-	95.819.727
Datorii din contractele de leasing	17	2.464.740	3.704.514	4.848.165
Provizioane		-	84.255	65.115
Alte datorii pe termen lung		107.468	69.015	52.122
Total datorii pe termen lung		30.494.160	3.857.784	100.785.129
Datorii pe termen scurt				
Împrumuturi	16	-	82.980.346	-
Datorii din contractele de leasing	17	1.299.647	1.235.049	875.472
Datorii comerciale și alte datorii	18	1.880.800	915.955	3.122.185
Alte datorii	18	96.575.919	57.504.434	53.261.248
Venituri în avans		141.356	71.061	-
Total datorii pe termen scurt		99.897.722	142.706.845	57.258.905
Total datorii		130.391.882	146.564.629	158.044.034
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		712.426.398	479.649.511	352.884.137

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 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 2021*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situații financiare individuale	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Venituri din servicii prestate	19	44.837.975	31.975.434
Venituri din chirii, servicii și similare	19	630.559	565.537
Alte venituri	19	784.769	533.597
Total venituri din exploatare		46.253.303	33.074.568
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	20	(1.628.096)	(1.522.151)
Cheltuieli generale de administrație	20	(3.645.630)	(3.301.303)
Alte cheltuieli de exploatare	20	(7.814.774)	(4.278.706)
Ajustări de provizioane	20	84.255	(19.140)
Total cheltuieli de exploatare		(13.004.245)	(9.121.300)
Rezultat din activitatea de exploatare		33.249.058	23.953.268
Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate		-	48.022.408
Venituri din dividende	21	1.881.012	20.567.563
Venituri din dobânzi	21	7.436.521	10.240.258
Alte venituri financiare	21	6.780.725	-
Total venituri financiare		16.098.258	30.807.821
Cheltuieli cu dobânzile	22	(786.291)	(5.272.556)
Alte cheltuieli financiare	22	-	(1.471.338)
Total cheltuieli financiare		(786.291)	(6.743.894)
Rezultat financiar net		15.311.967	24.063.927
Rezultat înainte de impozitare		48.561.025	96.039.603
Cheltuieli cu impozitul	14	(7.846.508)	(3.339.840)
Rezultat net aferent perioadei		40.714.517	92.699.763
Total rezultat global aferent perioadei		40.714.517	92.699.763
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor		0,063	98,421

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora 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 2021
(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	15				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

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora 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 2021
(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 2020		146.964.903	5.658	-	-	4.189.617	43.679.925	194.840.103
Profitul aferent perioadei							92.699.763	92.699.763
Dividende distribuite din profitul statutar							(41.016.046)	(41.016.046)
Rezerve legale	15					4.819.945	(4.819.945)	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	15	8.953.802	103.909.427					112.863.229
Emisiunea de acțiuni ordinare	15	103.905.893	(103.905.893)					-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	15			463.393				463.393
Achiziția de acțiuni proprii	15				(26.765.560)			(26.765.560)
Sold la 31 decembrie 2020		259.824.598	9.192	463.393	(26.765.560)	9.009.562	90.543.697	333.084.882

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al exercițiului financiar	40.714.517	92.699.763
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.628.096	1.522.151
Câștiguri nete din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	-	(48.022.408)
Provizioane pentru concedii neefectuate	(84.255)	19.140
Plăți pe bază de acțiuni	926.786	463.393
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	(4.996.476)	2.110.308
Cheltuieli cu dobânzile	786.291	5.272.556
Venituri din dobânzi	(7.436.521)	(10.240.258)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	7.846.508	3.339.840
<i>Modificări în capitalul circulant</i>		
(Creșterea)/Descrășterea creanțelor comerciale și de altă natură	(40.235.863)	(3.906.871)
Creșterea/(Descrășterea) datoriilor comerciale și altor datorii	28.487.136	(3.223.627)
(Creșterea)/Descrășterea altor active imobilizate	(53.618)	(723.807)
Creșterea/(Descrășterea) datoriilor pe termen lung	38.453	16.893
Impozitul pe profit plătit	(5.323.487)	(5.502.996)
Numerar net din activități de exploatare	22.297.567	33.824.077
Împrumuturi acordate	(111.012.148)	(35.442.493)
Achiziții de imobilizări corporale	(207.302)	(383.786)
Achiziții de imobilizări necorporale	(557.555)	(3.045)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(34.952.521)	(30.741.464)
Dobânzi încasate	7.261.353	1.109.613
Încasări din vânzarea de filiale și entități asociate	-	48.072.196
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(139.468.173)	(17.388.979)
Încasări din împrumuturi	27.921.951	-
Rambursări de împrumuturi	(83.424.447)	(9.295.459)
Dividende plătite	(54.762.517)	(61.383.614)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	259.302.050	112.863.230
Dobânzi plătite	(631.839)	(10.431.023)
Achiziția de acțiuni proprii	-	(19.328.247)
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii	36.035.214	-
Elemente de principal ale plăților de leasing	(1.403.507)	(1.081.665)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	183.036.905	11.343.222
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	65.866.299	27.778.320
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	55.816.083	28.037.763
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	121.682.382	55.816.083

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 au fost aprobate pentru a fi emise la 26 aprilie 2022.

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 514.828.059 RON împărțit în 2.574.140.294 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 29,758% fiecare, iar alți acționari dețin 40,484%. 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.

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 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2021	% participație la 31 decembrie 2020	% participație la 1 ianuarie 2020	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	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%	99.99%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99.99%	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95.00%	90.00%	90.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80.00%	80.00%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	99.99%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98.00%	98.00%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	98.00%	98.00%	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%	80.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51.00%	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%	98.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	62.41%	56.74%	72.13%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70.24%	70.24%	99.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

Neo Properties Development SA	Dezvoltator imobiliar în București	0%	82.35%	70.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80.59%	80.58%	60.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82.33%	82.33%	69.99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	82.00%	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown SRL	Dezvoltator imobiliar în București	0%	81.53%	69.30%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99.98%	99.99%	99.98%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100.00%	99.98%	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	99.98%	99.99%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 3 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Estate S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	66.72% (filială deșinută indirect)	-	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20.00%	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%	20.00%	Bucuresti Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202

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. Aceste situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 sunt primele pe care Societatea le-a întocmit în conformitate cu IFRS. A se vedea Nota 5 pentru informații despre modul în care Societatea a adoptat 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 2021, 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

Societatea a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial al virusului COVID-19 asupra activității. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Societății și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Societății să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. Astfel, situațiile financiare individuale au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea Societății și de către acționari fiind considerate solide.

Ulterior sfârșitului de an, 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 2021 nu au fost ajustate ca o consecință a acestui eveniment ulterior.

2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

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

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

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

- **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 28 iunie 2021, aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2022. 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 IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** - aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2022. Referințe la Cadrul Conceptual cu amendamente la IFRS 3, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele: (a) actualizează IFRS 3 astfel încât să facă referire la Cadrul Conceptual din 2018 în loc de Cadrul 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 Cadrul 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 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 respectivul 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 noi și amendamente la standardele existente emise de IASB, dar care nu au fost încă adoptate de UE

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

- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2016) – Comisia Europeană a decis să nu emită procesul de aprobare a acestui standard interimar și să aștepte standardul final. 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 IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** – Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. 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.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** – Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.

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

- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** – Definiția estimărilor contabile (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023). 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 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023). 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.

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.

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.

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

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.

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).

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).

3.b.2 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..

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

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 7.257.571 RON. Impozitul pe profit curent aferent acestor costuri se ridică la suma de 1.161.211 RON. Din perspectivă fiscală, aceste costuri sunt deductibile în întregime în anul în care sunt suportate.

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.

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”.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**4.2 Venituri (continuare)****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. În conformitate cu IFRS 16, Societatea a înregistrat contracte separate:

- unul referitor la contractul de închiriere dintre Societate (locatar) 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
- pentru suprafețele care sunt sub-închiriate de Societate (locator) altor filiale și/sau entități asociate (locatari), contractele au fost înregistrate drept contracte de leasing operațional.

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 dezapezirea spațiilor comune), precum și alte servicii de asistență (de exemplu, servicii de recepție, catering și alte servicii legate de evenimente). Aceste servicii sunt specificate în contractele de leasing și facturate separat.

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.

4.3 Valută

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

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.

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

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

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

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.

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.5 Imobilizări necorporale (continuare)

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.

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.

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**4.7 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)**

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 Grupul 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.

Evaluarea ulterioară

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

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

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

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

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

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, 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 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.

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

- *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 linia 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 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020, nu a fost înregistrat niciun ECL pentru activele financiare intra-grup, deoarece, pe baza analizei efectuate de Societate, nu a fost identificat niciun risc de credit semnificativ.

Datorii financiare*Recunoașterea și evaluarea inițială*

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

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

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.

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

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.

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

Impozit amânat

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

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

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

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. 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).

NOTA 4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**4.14 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)**

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 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.

Cheltuielile administrative înregistrate în contul de profit și pierdere drept cheltuieli administrative sunt în valoare de 463.393 RON la 31 decembrie 2020 și 926.786 RON la 31 decembrie 2021.

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.

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

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

- 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.

NOTA 5. ADOPTAREA INIȚIALĂ A IFRS – APLICAREA IFRS 1

Prezentele situații financiare aferente anului încheiat la 31 decembrie 2021, sunt primele situații individuale pe care Societatea le-a întocmit în conformitate cu IFRS. Pentru perioadele de până la și inclusiv anul încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea și-a întocmit situațiile financiare în conformitate cu principiile contabile general acceptate în România.

În consecință, Societatea a întocmit situații financiare în conformitate cu IFRS aplicabile la 31 decembrie 2021, împreună cu datele din perioada comparativă pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, astfel cum sunt descrise în rezumatul politicilor contabile semnificative. La întocmirea situațiilor financiare, situația inițială a poziției financiare a Societății a fost întocmită la 1 ianuarie 2020, data trecerii Societății la IFRS. Această notă explică principalele ajustări efectuate de Societate în retratarea situațiilor sale financiare conform principiilor contabile generale acceptate în România, inclusiv situația poziției financiare la 1 ianuarie 2020 și situațiile financiare începând cu și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020.

IFRS 1 permite entităților care adoptă pentru prima dată anumite derogări de la aplicarea retroactivă a anumitor cerințe în temeiul IFRS. Societatea nu a aplicat nicio scutire. Societatea a evaluat toate contractele existente la 1 ianuarie 2020 pentru a stabili dacă un contract conține un contract de leasing pe baza condițiilor în vigoare la 1 ianuarie 2020. Pentru alte retratări, Societatea a utilizat o abordare retrospectivă completă.

Estimările la 1 ianuarie 2020 și la 31 decembrie 2020 sunt în concordanță cu cele efectuate pentru aceleași date în conformitate cu principiile contabile general acceptate în România (după ajustări pentru a reflecta eventualele diferențe în politicile contabile), cu excepția elementelor în care aplicarea principiilor contabile general acceptate în România nu a necesitat estimare. Estimările utilizate de Societate pentru a prezenta aceste sume în conformitate cu IFRS reflectă condițiile de la 1 ianuarie 2020, data trecerii la IFRS și la 31 decembrie 2020.

Reconcilierea capitalurilor proprii la 1 ianuarie 2020 (data trecerii la IFRS)

	1 ianuarie 2020	Reclasificări	Reevaluări	1 ianuarie 2020
				IFRS
	Principii contabile românești			
ACTIVE				
Active imobilizate				
Imobilizări necorporale	148.811	0	0	148.811
Investiții în filiale și entități asociate	24.853.446	0	0	24.853.446
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	201.940.386	0	0	201.940.386
Active aferente dreptului de utilizare	0	0	5.679.928	5.679.928
Active cu impozitul amânat	0	0	6.993	6.993
Imobilizări corporale	1.424.157	0	0	1.424.157
Alte imobilizări	0	185.166	0	185.166
Total active imobilizate	228.366.800	185.166	5.686.921	234.238.887

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

	1 ianuarie 2020	Reclasificări	Reevaluări	1 ianuarie 2020
	Principii contabile românești			IFRS
Active circulante				
Stocuri	560	-560	0	0
Creanțe comerciale	32.542.058	-185.166	1.194.201	33.551.093
Alte creanțe	37.785.757	19.259.048	0	57.044.805
Cheltuieli în avans	11.589	0	0	11.589
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului	19.258.488	-19.258.488	0	0
Numerar și echivalente de numerar	28.037.763	0	0	28.037.763
Total active circulante	117.636.215	(185.166)	1.194.201	118.645.250
TOTAL ACTIVE	346.003.015	0	6.881.122	352.884.137
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	146.964.903	0	0	146.964.903
Prime de capital	5.658	0	0	5.658
Rezerve legale	4.189.617	0	0	4.189.617
Acțiuni proprii	0	0	0	0
Alte rezerve de capital	0	0	0	0
Rezultat reportat	-2.366.570	45.079.861	966.634	43.679.925
Profit sau pierdere aferent(ă) anului	43.537.969	(43.537.969)	0	0
Câștiguri nete din vânzarea de acțiuni proprii	1.541.892	(1.541.892)	0	0
Total capitaluri proprii	193.873.469	0	966.634	194.840.103
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi	95.871.849	(52.122)	0	95.819.727
Datorii din contractele de leasing	0	0	4.848.165	4.848.165
Provizioane	65.115	0	0	65.115
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	0	0	0	0
Alte datorii pe termen lung	0	52.122	0	52.122
Total datorii pe termen lung	95.936.964	0	4.848.165	100.785.129
Datorii pe termen scurt				
Împrumuturi	0	0	0	0
Datorii din contractele de leasing	0	0	875.472	875.472
Datorii comerciale	3.122.185	0	0	3.122.185
Alte datorii	53.070.396	0	190.852	53.261.248
Venituri în avans	0	0	0	0
Total datorii pe termen scurt	56.192.581	0	1.066.324	57.258.905
Total datorii	152.129.545	0	5.914.489	158.044.034
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	346.003.014	0	6.881.123	352.884.137

Reconcilierea capitalurilor proprii la 31 decembrie 2020

	31 decembrie 2020	Reclasificări	Reevaluări	31 decembrie 2020
				IFRS
	Principii contabile românești			
ACTIVE				
Active imobilizate				
Imobilizări necorporale	91.377	0	0	91.377
Investiții în filiale și entități asociate	55.545.123	0	0	55.545.123
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	246.315.351	0	0	246.315.351
Active aferente dreptului de utilizare	0	0	4.536.566	4.536.566
Active cu impozitul amânat	0	0	64.480	64.480
Imobilizări corporale	1.489.634	0	0	1.489.634
Alte imobilizări	908.972	0	0	908.972
Total active imobilizate	304.350.457	0	4.601.046	308.951.503
Active circulante				
Stocuri	560	(560)	0	0
Creanțe comerciale	61.102.948	(433)	0	61.102.515
Alte creanțe	29.120.006	24.500.993	0	53.620.999
Cheltuieli în avans	158.411	0	0	158.411
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului	24.500.000	(24.500.000)	0	0
Numerar și echivalente de numerar	55.816.083	0	0	55.816.083
Total active circulante	170.698.008	0	0	170.698.008
TOTAL ACTIVE	475.048.465	0	4.601.046	479.649.511
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	259.824.598	0	0	259.824.598
Prime de capital	9.192	0	0	9.192
Rezerve legale	9.009.562	0	0	9.009.562
Acțiuni proprii	(26.765.560)	0	0	(26.765.560)
Alte rezerve de capital	463.393	0	0	463.393
Rezultat reportat	(3.661.243)	94.543.458	(338.518)	90.543.697
Profit sau pierdere aferent(ă) anului	93.001.566	(93.001.566)	0	0
Câștiguri nete din vânzarea de acțiuni proprii	1.541.892	(1.541.892)	0	0
Total capitaluri proprii	333.423.400	0	(338.518)	333.084.882
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi	69.015	(69.015)	0	0
Datorii din contractele de leasing	0	0	3.704.514	3.704.514
Provizioane	84.255	0	0	84.255
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	0	0	0	0
Alte datorii pe termen lung	0	69.015	0	69.015
Total datorii pe termen lung	153.270	0	3.704.514	3.857.784
Datorii pe termen scurt				
Împrumuturi	82.980.346	0	0	82.980.346
Datorii din contractele de leasing	0	0	1.235.049	1.235.049
Datorii comerciale	915.955	0	0	915.955
Alte datorii	57.504.434	0	0	57.504.434
Venituri în avans	71.061	0	0	71.061
Total datorii pe termen scurt	141.471.796	0	1.235.049	142.706.845
Total datorii	141.625.066	0	4.939.563	146.564.629
Total capitaluri proprii și datorii	475.048.466	0	4.601.045	479.649.511

Reconcilierea rezultatului global total pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020

	31 decembrie 2020	Reclasificări	Reevaluări	31 decembrie 2020
	Principii contabile românești			IFRS
Cifra de afaceri	33.074.410	(33.074.410)	0	0
Alte venituri de exploatare	158	(158)	0	0
Venituri din servicii prestate	0	31.975.434	0	31.975.434
Venituri din chirii, servicii și similare	0	565.537	0	565.537
Alte venituri	0	533.597	0	533.597
Total venituri din exploatare	33.074.568	0	0	33.074.568
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	(6.609)	6.609	0	0
Alte cheltuieli cu materialele	(133.621)	133.621	0	0
Alte cheltuieli externe	(82.514)	82.514	0	0
Cheltuieli cu salariile și indemnizațiile	(3.228.983)	3.228.983	0	0
Cheltuieli cu asigurările sociale	(72.320)	72.320	0	0
Amortizarea și deprecierea reluurilor nete	(378.789)	0	(1.143.362)	(1.522.151)
Cheltuieli de administrație	-	(3.301.303)	0	(3.301.303)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terți	(4.721.876)	4.721.876	0	0
Taxe, comisioane și cheltuieli cu transferuri și contribuții datorate	(51.285)	51.285	0	0
Alte cheltuieli	(364.466)	364.466	0	0
Alte cheltuieli de exploatare	-	(5.360.371)	1.081.665	(4.278.706)
Ajustări de provizioane	(19.140)	0	0	(19.140)
Total cheltuieli de exploatare	(9.059.603)	0	(61.697)	(9.121.300)
Rezultat din activitatea de exploatare	24.014.965	0	(61.697)	23.953.268
Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	0	48.022.408	0	48.022.408
Venituri din dividend	20.567.563	0	0	20.567.563
Venituri din dobânzi	10.240.258	-	0	10.240.258
Alte venituri financiare	49.219.487	(49.219.487)	0	-
Total venituri financiare	80.027.308	(49.219.487)	0	30.807.821
Cheltuieli cu dobânzile	(5.079.334)	0	(193.222)	(5.272.556)
Alte cheltuieli financiare	(2.564.047)	1.197.079	(104.370)	(1.471.338)
Total cheltuieli financiare	(7.643.381)	1.197.079	(297.592)	(6.743.894)
Rezultat financiar net	72.383.927	(48.022.408)	(297.592)	24.063.927
Rezultat înainte de impozitare	96.398.892	0	(359.289)	96.039.603
Impozit pe profit	(3.397.326)	0	57.486	(3.339.840)
Rezultat net aferent perioadei	93.001.566	0	(301.803)	92.699.763
Total rezultat global aferent perioadei	93.001.566	0	(301.803)	92.699.763

NOTA 5. ADOPTAREA INIȚIALĂ A IFRS – APLICAREA IFRS 1 (continuare)**Note la reconcilierea capitalurilor proprii la 1 ianuarie 2020 și 31 decembrie 2020 și a rezultatului global total pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020****5.1 Analiza reclasificării din situații financiare conform principiilor contabile general acceptate în România și situații financiare IFRS**

Pentru a întocmi situații financiare individuale IFRS, Societatea a efectuat mai multe reclasificări în comparație cu situațiile financiare statutare publicate și auditate la 31 decembrie 2019 (inițiale la 1 ianuarie 2020) și 31 decembrie 2020 pregătite în conformitate cu principiile contabile general acceptate în România. Acestea au fost efectuate pentru a respecta prevederile IFRS. Potrivit principiilor contabile din România, există un model de situații financiare impus pentru societățile care nu aplică IFRS. Principalele reclasificări sunt:

Situația poziției financiare:

- Garanțiile oferite de Societate pentru contractele de închiriere au fost reclasificate, la 1 Ianuarie 2020, din „Creanțe comerciale” în „Alte active imobilizate”
- Stocurile prezentate conform principiilor contabile din România drept „Stocuri”, deoarece reprezintă plăți în avans și sunt considerate nesemnificative, au fost reclasificate drept „Alte creanțe”
- „Creanțe reprezentând dividende distribuite în cursul anului” care este un element obligatoriu conform standardelor contabile românești au fost reclasificate drept „Alte creanțe”
- În ceea ce privește elementele de „Capitaluri proprii”, „Profitul sau pierderea aferent(ă) anului” și „Câștiguri nete din vânzările de acțiuni proprii” prezentate separate conform standardelor contabile românești au fost reclasificate drept „Rezultat reportat”
- Garanțiile primite de Societate au fost reclasificate din „Datorii financiare - împrumuturi” în „Alte datorii pe termen lung”

Situația veniturilor și a cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global

- Defalcarea cifrei de afaceri a fost analizată din perspectiva IFRS și componentele au fost prezentate în consecință. Aceeași defalcare ca și cea prezentată în IFRS a fost prezentată și în notele explicative la situațiile financiare conform standardelor contabile românești pentru perioadele analizate
- Societatea a efectuat o analiză a alocării cheltuielilor prezentate conform standardelor contabile românești în situațiile financiare IFRS. Există două tipuri principale de cheltuieli prezentate în IFRS: „Cheltuieli administrative” și „Alte cheltuieli de exploatare”. Mai multe reclasificări au fost efectuate în scopul prezentării IFRS
- În conformitate cu IAS 1, câștigurile și pierderile din cursul valutar au fost compensate și prezentate la linia „Alte venituri financiare” sau „Alte cheltuieli financiare”, în funcție de poziția netă
- În conformitate cu IAS 1, câștigurile și pierderile legate de cedarea investițiilor în filiale și entități asociate au fost prezentate pe o linie separată, având în vedere semnificația.

5.2 Analiza reevaluărilor din situații financiare conform principiilor contabile general acceptate în România și situații financiare IFRS

Pentru a întocmi situații financiare individuale IFRS, Societatea a efectuat, de asemenea, mai multe reevaluări în comparație cu situațiile financiare publicate și auditate la 31 decembrie 2019 (inițiale la 1 ianuarie 2020) și 31 decembrie 2020 pregătite conform standardelor contabile românești. Principalele reevaluări sunt:

IFRS 16 – Societatea în calitate de locatar

Conform standardelor contabile românești, un contract de leasing este clasificat ca leasing financiar sau leasing operațional. Plățile de leasing operațional sunt recunoscute drept cheltuială de exploatare (cheltuieli de închiriere în cazul de față) în situația veniturilor și cheltuielilor pe durata contractului de leasing.

În conformitate cu IFRS, un locatar 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 cu active de valoare mică și recunoaște datoriile de leasing pentru a efectua plăți de leasing și active aferente dreptului de utilizare care reprezintă dreptul de utilizare a activelor suport.

La data trecerii la IFRS, Societatea a aplicat datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizată a plăților de leasing încă de la început, actualizate utilizând rata marginală de împrumut a locatarului la data trecerii la IFRS.

Activele aferente dreptului de utilizare au fost evaluate la valoarea egală cu datoriile aferente contractului de leasing.

NOTA 5. ADOPTAREA INIȚIALĂ A IFRS – APLICAREA IFRS 1 (continuare)**5.2 Analiza reevaluărilor din situații financiare conform principiilor contabile general acceptate în România și situații financiare IFRS (continuare)**

Ca urmare, Societatea a recunoscut o creștere, la început, de 5.716.810 RON a datoriilor de leasing și a activelor aferente dreptului de utilizare.

În ceea ce privește impactul înregistrat în contul de profit și pierdere remarcăm următoarele:

- Anularea „Cheltuielilor de închiriere” înregistrate conform standardelor contabile românești în valoare de 0 RON la 31 decembrie 2019 și 1.081.665 RON la 31 decembrie 2020
- Înregistrarea deprecierei dreptului de utilizare înregistrat conform IFRS în valoare de 36.883 RON la 31 decembrie 2019 și 1.143.362 RON la 31 decembrie 2020
- Înregistrarea cheltuielilor cu dobânzile aferente amortizării datoriei de leasing înregistrate conform IFRS în valoare de 0 RON la 31 decembrie 2019 și 193.222 RON la 31 decembrie 2020
- Înregistrarea, în contul de profit și pierdere IFRS, a reevaluării la cursul de schimb de închidere a datoriei de leasing. Impacturile se ridică la 6.826 RON la 31 decembrie 2019 și 104.370 RON la 31 decembrie 2020

IAS 8 – Corectarea erorilor

În situațiile financiare, la 31 decembrie 2020, prezentate în conformitate cu standardele contabile românești, Societatea a înregistrat o ajustare de eroare legată de ajustările efectuate asupra veniturilor facturate entităților afiliate pentru anii 2017, 2018 și 2019. Această ajustare de eroare a fost înregistrată, în IFRS, în situația inițială a poziției financiare, adică 1 ianuarie 2020. Sumele nu sunt considerate semnificative.

Nu există nicio diferență contabilă între IAS 8 și standardele contabile românești în ceea ce privește ajustările de erori, deoarece impacturile sunt înregistrate în Rezultatul reportat în ambele cazuri.

IAS 12 – Impozite amânate

Am efectuat, pentru toate activele și datoriile pentru care am identificat o diferență temporară impozabilă, impactul aferent impozitelor amânate, pe baza cotei de impozitare din România, de 16%. Astfel a rezultat o creanță cu impozitul amânat netă înregistrată în valoare de 6.993 RON la 1 ianuarie 2020 și 64.480 RON la 31 decembrie 2020.

Societatea a estimat că profiturile impozabile viitoare ar trebui să fie suficiente pentru a absorbi această creanță cu impozitul amânat.

NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR**6.1. 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

NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**6.2. Riscuri financiare**

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

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 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Investiții în filiale și entități asociate	90.497.644	55.545.123	24.853.446
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	338.295.046	246.315.351	201.940.386
Total	428.792.690	301.860.474	226.793.832

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar		
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe comerciale	102.053.110	61.102.515	33.551.093
Alte creanțe	28.753.389	53.620.999	57.044.805
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	24.724.694		
Numerar și echivalente de numerar	121.682.382	55.816.083	28.037.763
Total	277.213.575	170.539.597	118.633.661

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat		
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Datorii comerciale și de altă natură	98.456.719	58.420.389	56.383.433
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	27.921.952	82.980.346	95.819.727
Datorii din contracte de leasing	3.764.387	4.939.563	5.723.637
Total	130.143.058	146.340.298	157.926.797

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:

6.2.1. Riscul de credit

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

NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**6.2. Riscuri financiare (continuare)****6.2.1. Riscul de credit (continuare)**

Riscul de credit reprezintă riscul ca Societatea sa înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezulta în principal din creanțele comerciale ale 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 Grupului în conformitate cu politicile sale.

Expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020, 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.

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Societății sunt zero. 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. Spre exemplu, 60% din numerar (74,2 mil. RON) este deținut la o bancă cu rating A+ (conform S&P).

6.2.2. 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 grupului în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației 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 2021, 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 scadentele contractuale ramase pentru datoriile financiare:

La 31 decembrie 2021	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	98.456.719	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	-	27.921.952
Datorii din contracte de leasing	1.299.647	2.464.740
Total	99.756.366	30.386.692

NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

6.2. Riscuri financiare (continuare)

6.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	58.420.389	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	82.980.346	-
Datorii din contracte de leasing	1.235.049	3.704.514
Total	142.635.784	3.705.514

La 1 ianuarie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	56.383.433	-
Împrumuturi pe termen scurt și lung	233.727	95.586.000
Datorii din contracte de leasing	875.472	4.848.165
Total	57.492.632	100.434.165

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 2021	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	121.682.382	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	130.806.499	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	24.724.694	338.295.046
Total	277.213.575	338.295.046

La 31 decembrie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	55.816.083	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	114.723.514	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	-	246.315.351
Total	170.539.597	246.315.351

As at 1 ianuarie 2020	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	28.037.763	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	90.595.898	-
Împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate (*)	-	201.940.386
Total	118.633.661	201.940.386

(*) 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 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**6.2. Riscuri financiare (continuare)****6.2.3. 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.

Obligațiuni emise

Rata fixă anuală a dobânzii la împrumuturile obligate este de 7,35% și poate fi ajustată la 5,25% în funcție de îndeplinirea obligațiilor Societății, conform contractului de împrumut pe bază de obligațiuni. Rata dobânzii a fost revizuită în 2019 la 5,25% pe an (și a fost aplicată și în 2020), pe măsură ce au fost îndepliniți indicatorii financiari conveniți în contractul de reducere a ratei dobânzii.

Expunerea la obligațiune a fost următoarea:

- 1 ianuarie 2020: 95.819.727 RON principal rămas și dobândă de rambursat
- 31 decembrie 2020: 82.980.346 RON principal rămas și dobândă de rambursat

Obligațiunea a fost rambursată integral în cursul anului 2021.

Datorii financiare – împrumuturi primite

Societatea are un singur împrumut în valoare 27.921.952 RON clasificat drept datorie pe termen lung.

Active financiare – împrumuturi acordate

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

- 2019: 5,25%
- 2020: 5,25%
- 2021: 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).

NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

6.2. Riscuri financiare (continuare)

6.2.3. Riscul de piață (continuare)

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

31 decembrie 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
31 decembrie 2020			
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	7.817.530	-	38.066.680
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	2.052.048	-	9.992.241
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(17.041.185)	-	(82.980.346)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Datorii din contractele de leasing	(1.014.409)	-	(4.939.563)
Excedent/(Expunere) neta	(8.186.016)	-	(39.860.988)
1 ianuarie 2020			
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	4.862.340	-	23.238.580
Împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate și altor entități	2.804.775	-	13.404.860
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(20.048.904)	-	(95.819.727)
Datorii comerciale și alte datorii	(1.219)	-	(5.828)
Datorii din contractele de leasing	(1.197.589)	-	(5.723.637)
Excedent/(Expunere) neta	(13.580.597)	-	(64.905.752)

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

- 1 ianuarie 2020: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 1 ianuarie 2020 ar fi crescut profitul Societății cu 3.245.288 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2019 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.
- 31 decembrie 2020: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 1 ianuarie 2020 ar fi crescut profitul Societății cu 1.993.049 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2020 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**6.2. Riscuri financiare (continuare)****6.2.3. Riscul de piață (continuare)**

- 31 decembrie 2021: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 1 ianuarie 2020 ar fi scăzut profitul Societății cu 22.075.387 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR 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 valuta și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiză presupune ca toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

6.3. 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 că 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.

(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.

NOTA 6. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**6.3. Alte riscuri (continuare)****(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 Grupului începând cu anul 2015 până în 2021 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

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

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

6.4. Gestionarea capitalului

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

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 2021

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

NOTA 7. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatura și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte immobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
Cost					
La 1 ianuarie 2019	36.753	346.874	23.702	9.997	417.326
Intrări	949.273	115.858	341.596	6.303	1.413.030
Ieșiri	0	284.331	0	9.997	294.328
La 31 decembrie 2019	986.026	178.401	365.298	6.303	1.536.028
Intrări	211.523	67.458	64.389	40.416	383.786
Ieșiri	0	0	0	0	0
La 31 decembrie 2020	1.197.549	245.859	429.687	46.719	1.919.814
Intrări	0	129.962	125.067	0	255.029
Ieșiri	0	2.815	3.376	46.719	52.910
La 31 decembrie 2021	1.197.549	373.006	551.378	0	2.121.933
Amortizări și deprecieri					
La 1 ianuarie 2019	13.783	309.936	11.656	0	335.375
Intrări	4.594	47.015	5.796	0	57.405
Ieșiri	0	280.909	0	0	280.909
La 31 decembrie 2019	18.377	76.042	17.452	0	111.871
Amortizare aferentă anului	206.891	63.962	47.456	0	318.309
ieșiri	0	0	0	0	0
La 31 decembrie 2020	225.268	140.004	64.908	0	430.180
Amortizare aferentă anului	244.219	79.058	79.980	0	403.257
ieșiri	0	2.463	2.720	0	5.183
La 31 decembrie 2021	469.487	216.599	142.168	0	828.254
Valoare contabilă netă					0
La 31 decembrie 2019	967.649	102.359	347.846	6.303	1.424.157
La 31 decembrie 2020	972.281	105.855	364.779	46.719	1.489.634
La 31 decembrie 2021	728.062	156.407	409.210	0	1.293.679

NOTA 8. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Costuri de dezvoltare	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2019	-	156.781	9.698	166.479
Intrări	-	-	39.361	39.361
leșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2019	-	156.781	49.059	205.840
Intrări	-	3.046	-	3.046
leșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2020	-	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
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2019	-	2.683	4.356	7.039
Amortizare	-	38.598	11.392	49.990
leșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2019	-	41.281	15.748	57.029
Amortizare	-	38.649	21.831	60.480
leșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2020	-	79.930	37.579	117.509
Amortizare	-	45.389	36.088	81.477
leșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2021	-	125.319	73.667	198.986
Valoare netă				
La 31 decembrie 2019	-	115.500	33.311	148.811
La 31 decembrie 2020	-	79.897	11.480	91.376
La 31 decembrie 2021	355.010	144.640	67.805	567.455

NOTA 9. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de proprietate	Drept de proprietat	Drept de proprietate	Valoarea investiției	Valoarea investiției	Valoarea investiției
	1.ian.20	31.dec.20	31.dec.21	1.ian.20	31.dec.20	31.dec.21
One Charles de Gaulle Residence SRL	99.99%	99.99%	99.99%	3.189.302	3.189.302	3.189.302
One Modrogan SRL	99.99%	99.99%	99.99%	89.990	89.990	89.990
One Mircea Eliade Properties SRL	99.98%	99.98%	100.00%	44.990	44.990	45.000
One Floreasca Towers SRL	99.98%	99.98%	99.98%	44.990	44.990	44.990
One Long Term Investments SRL	99.98%	100.00%	100.00%	44.990	45.000	45.000
One Lake District SRL	98.00%	98.00%	98.00%	44.100	44.100	44.100
One Herastrau Plaza SRL	98.00%	98.00%	98.00%	44.100	44.100	44.100
One Herastrau Towers SRL	98.00%	98.00%	100.00%	44.100	44.100	45.900
One Long Term Value SRL	98.00%	98.00%	98.00%	980	980	980
One United Tower SA	99.99%	70.24%	70.24%	2.876.402	3.176.548	3.176.548
One Peninsula SRL	90.00%	99.99%	100.00%	18.029.778	25.240.816	25.240.826
One Verdi Park SRL	90.00%	90.00%	95.00%	81.000	2.781.000	7.729.600
One Cotroceni Park SRL	80.00%	80.00%	80.00%	36.010	36.010	36.010
X Architecture Engineering Consult SRL	80.00%	80.00%	80.00%	160	160	160
One North Gate SA	72.13%	56.74%	62.41%	218.994	16.046.576	21.607.152
Neo Properties Development SA	70.00%	82.35%	0.00%	63.000	1.778.521	-
Skia Real Estate SRL	51.00%	51.00%	51.00%	510	510	510
Neo Floreasca Lake SRL(control prin detinere indirecta)	-	10.00%	80.59%	-	2.672.450	3.199.348
One Cotroceni Park Office SA	-	72.00%	57.25%	-	64.800	17.657.519
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	-	72.00%	57.25%	-	64.800	6.394.657
One Mamaia SRL	-	99.98%	99.98%	-	44.990	44.990
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	-	70.00%	80.00%	-	63.000	72.000
Reinvent Energy SRL	20%	20.00%	20.00%	50	50	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%	20.00%	-	40	40
Neo Herastrau Park SRL	-	-	82.00%	-	-	671.784
Neo Timpuri Noi SRL	-	-	82.33%	-	-	305.928
Neo Mamaia SRL	-	-	82.33%	-	-	273.910
One Proiect 4 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Proiect 3 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Proiect 5 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Proiect 7 SRL	-	-	100.00%	-	-	45.000
One High District S.R.L.	-	-	100.00%	-	-	45.000
One Lake Club S.R.L	-	-	100.00%	-	-	45.000
Active financiare – investiții în filiale și entități asociate				24.853.446	55.545.123	90.497.644

În 2020, au fost înființate patru noi filiale: One Cotroceni Park Office S.A., One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A., One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A. și One Mamaia S.R.L. În 2019, au fost înființate două noi filiale: One Long Term Investment S.R.L. (fosta One Herastrau Real Estate S.R.L.) și One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herastrau IV S.R.L.).

În data de 26 ianuarie 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute în capitalul social al unei filiale fără activitate, Neo Downtown S.R.L., cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

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

În 2021, au fost înființate noi filiale: One Proiect 1 S.R.L. (One High District), One Proiect 3 S.R.L., One Proiect 4 S.R.L., One Proiect 5 S.R.L., One Proiect 6 S.R.L. (One Lake Club) și One Proiect 7 S.R.L., deținute în întregime de Societate.

În 2021, Societatea și-a schimbat participația la capitalul social al filialei One Herastrau Towers S.R.L. de la 98% la 31 decembrie 2020 la 100%, precum și participația în filiala One Mircea Eliade Properties de la 99,98% la 100%.

Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialei One North Gate SA de la 56.74% la 31 decembrie 2020 la 62.41% la 31 decembrie 2021. Prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.560.575 RON.

În decembrie 2021, filiala Neo Properties Development a fost închisă, astfel că toate acțiunile deținute indirect în filialele Neo sunt acum deținute direct.

NOTA 10. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE

La 31 decembrie 2021	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	24.724.694	338.295.046	363.019.740

La 31 decembrie 2020	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	246.315.351	246.315.351

La 1 ianuarie 2020	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	201.940.386	201.940.386

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

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	106.373.824	20.058.169	10.296.556
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	135.045.054	100.998.442	97.899.182
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	82.472.332	99.291.303	75.036.622
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	35.086.759	20.499.829	13.469.751
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	3.421.175	3.937.389	2.213.033
Alte împrumuturi	620.596	1.530.219	3.025.242
Total	363.019.740	246.315.351	201.940.386

NOTA 10. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)

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 și nu am identificat niciun risc semnificativ de nerambursare. Societatea încasează sumele ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar și, pe baza istoricului anterior pentru proiectele finalizate și a evaluării valorii juste efectuate pentru proprietățile de investiții la nivel de grup la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020, nu au fost identificați indicatori de depreciere.

NOTA 11. 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). Contractul a intrat în vigoare la 20 decembrie 2019 și este semnat pe o perioadă de 60 de luni. Costurile de închiriere sunt facturate lunar. Tabelul de mai jos prezintă evoluția dreptului de utilizare pentru perioadele 1 ianuarie 2020 – 31 decembrie 2021.

Pentru informații suplimentare, consultați notele 17 și 20.

Descriere	Drept de utilizare
Cost la 1 ianuarie 2019	0
Intrări	5.716.810
leșiri	0
	5.716.810
Cost la 1 ianuarie 2020	
Intrări	0
leșiri	0
Cost at 31 decembrie 2020	5.716.810
Intrări	0
leșiri	0
Cost at 31 decembrie 2021	5.716.810
Amortizare la 1 ianuarie 2019	0
Intrări	36.882
leșiri	0
Amortizare la 1 ianuarie 2020	36.882
Intrări	1.143.362
leșiri	-
Amortizare la 31 decembrie 2020	1.180.244
Intrări	1.143.362
leșiri	0
Amortizare la 31 decembrie 2021	2.323.606
VALOARE NETĂ	
La 1 ianuarie 2020	5.679.928
La 31 decembrie 2020	4.536.566
La 31 decembrie 2021	3.393.204

NOTA 12. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

Creanțele comerciale și de altă natură la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020 sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe comerciale - clienți	396.153	52.921	14.083
Creanțe comerciale – filiale și entități afiliate	101.656.957	61.049.594	33.537.010
Total creanțe comerciale	102.053.110	61.102.515	33.551.093
TVA de recuperat	19.353.518	27.788.835	37.463.115
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	2.949.570	1.206.935	270.384
Alte creanțe	112.653	104.117	3.141
Creanțe reprezentând dividende	-	24.500.000	19.258.488
Debitori diverși	5.673.276	4.289	11.747
Alte creanțe cu impozitul	664.372	16.823	37.930
Total alte creanțe	28.753.389	53.620.999	57.044.805
Total	130.806.499	114.723.514	90.595.898

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe comerciale – din comisionul de management facturat filialelor	101.239.216	60.804.446	33.504.274
Creanțe comerciale – filiale	264.250	213.027	-
Creanțe comerciale – alte părți legate	153.491	32.121	32.736
Creanțe comerciale – alți clienți terți	396.153	52.921	14.083
Total	102.053.110	61.102.515	33.551.093
% creanțe comerciale - din comisionul de management facturat filialelor în total creanțe comerciale	99%	100%	100%

Cea mai mare parte a soldului de creanțe comerciale este legată de comisioanele de management facturate filialelor. 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 Grup.

Am efectuat o analiză a fiecărei contrapărți individuale și a fiecărui proiect aferent pentru a evalua dacă ar fi necesară înregistrarea unui provizion de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile și nu am identificat niciun risc de nerambursare legat de contrapărți.

NOTA 13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	115.471.120	38.066.680	23.238.575
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	6.205.367	17.747.945	4.793.845
Numerar în casă - RON	5.895	1.458	5.343
Total	121.682.382	55.816.083	28.037.763

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

Expunerea Societății 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.

NOTA 14. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Societății pentru anii 2021, 2020 și 2019 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020 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 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe cu impozitul amânat aferent datoriilor din contractele de leasing	602.302	790.330	915.782
Datorii privind impozitul amânat aferent dreptului de utilizare – contracte de leasing	(542.913)	(725.850)	(908.787)
Total creanțe /(datorii)	59.389	64.480	6.993

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	(7.841.418)	(3.397.326)
Impactul impozitului amânat	(5.090)	57.486
Total creanțe /(datorii)	(7.846.508)	(3.339.840)

NOTA 14. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

	2021
Rezultat brut	48.561.025
la o rată de 16%	7.769.764
Efectul elementelor impozabile asimilate veniturilor	1.483.144
Efectul elementelor impozabile asimilate cheltuielilor	(142.851)
Rezerva legală	(388.447)
Alte efecte fiscale	380.215
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(349.470)
Reducerea impozitului pe profit datorită bonificației prevăzute de OUG 33/200	(910.937)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	7.841.418

Principalele elemente prezentate în reconcilierea ratei efective de impozitare corespund:

- efectului elementelor impozabile asimilate veniturilor este legat de câștigurile înregistrate în capitalurile proprii aferente vânzării de acțiuni proprii
- alte efecte fiscale sunt legate de cheltuielile nedeductibile și veniturile neimpozabile conform codului fiscal românesc

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 514.828.059 RON (31 decembrie 2020: 259.824.598 RON, 31 decembrie 2019: 146.964.903 RON) divizat în 2.574.140.294 acțiuni (31 decembrie 2020: 997.752 acțiuni, 31 decembrie 2019: 940.455 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2020: 269,41, 31 decembrie 2019: 156,27). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Structura acționariatului

Nume acționar	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020			1 ianuarie 2020		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Victor Capitanu	766,012,422	153,202,534	29.7580%	376,182	97,961,555	37.7030%	395,297	61,773,062	42.0326%
Andrei Diaconescu	766,012,422	153,202,534	29.7580%	376,182	97,961,555	37.7030%	395,297	61,773,062	42.0326%
Alții	1,042,115,450	208,422,991	40.4840%	245,388	63,901,488	24.5940%	149,861	23,418,779	15.9348%
Total	2,574,140,294	514,828,059	100.00%	997,752	259,824,598	100.00%	940,455	146,964,903	100.00%

NOTA 15. CAPITALURI PROPRII (continuare)**(ii) Rezerva legală**

Rezerva legală este în valoare de 4.189.617 RON la 1 ianuarie 2020, 9.009.562 RON la 31 decembrie 2020 și 11.437.359 RON at 31 decembrie 2021.

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

(iii) Acțiuni proprii

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON. Părțile au acordat, odată cu transferul acțiunilor, să transfere orice drept asupra sau în legătură cu acestea, inclusiv, dar fără limitare la, dividendele Societății aferente acțiunilor pentru exercițiul financiar 2020. Toate acțiunile proprii au fost vândute în 2021.

(iv) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

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

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

NOTA 16. ÎMPRUMUTURI

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Obligațiuni	-	(82.980.346)	(95.819.727)
Alte împrumuturi primite de la filiale	(27.921.952)	-	-
Total active /(datorii)	(27.921.952)	(82.980.346)	(95.819.727)

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

NOTA 16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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

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.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 25.

NOTA 17. DATORII DIN CONTRACTELE DE LEASING

Societatea are închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One North Gate începând din decembrie 2019.

Consultați Notele 10 și 11 pentru informații suplimentare.

	2021	2020	2019
La 1 ianuarie	4.939.563	5.723.637	0
Intrări	0	0	5.716.810
Dobândă acumulată	154.452	193.222	0
Plăți	(1.403.507)	(1.081.665)	0
Diferențe de curs valutar	73.879	104.369	6.827
La 31 decembrie	3.764.387	4.939.563	5.723.637
Pe termen lung	2.464.740	3.704.514	4.848.165
Pe termen scurt	1.299.647	1.235.049	875.472
	2021	2020	2019
Cheltuieli cu deprecierea activelor aferente dreptului de utilizare	1.143.362	1.143.362	36.883
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	154.452	193.222	-
Câștig/(pierdere) din cursul valutar	69.990	104.370	6.826
Cheltuieli cu chiriile	1.403.507	1.081.665	-
Alte cheltuieli - diferențe din indexare	3.888	-	-
Total sumă recunoscută în contul de profit și pierdere	2.775.199	2.522.619	43.709

Reconcilierea modificărilor datoriilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 25.

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	31 decembrie	31 decembrie	1 ianuarie
	2021	2020	2020
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	910.305	456.503	1.843.762
Alte datorii comerciale	970.495	459.452	1.278.423
Total datorii comerciale	1.880.800	915.955	3.122.185
Alte impozite și taxe	370.504	6.417.136	5.350.052
Decontări între entitățile afiliate	88.933.711	41.957.563	27.763.391
Cheltuieli de capital cu acționarii	-	634.136	15.760.188
Dividende	679.899	16.701	15.284
Alți creditorii	6.591.805	8.478.898	4.372.333
Total alte datorii	96.575.919	57.504.434	53.261.248
Total datorii comerciale și alte datorii	98.456.719	58.420.389	56.383.433

NOTE 19. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	2021	2020
Venituri din servicii prestate	44.837.975	31.975.434
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	630.559	565.537
Alte venituri	784.769	533.598
Total venituri din exploatare	46.253.303	33.074.569
Descriere	2021	2020
One Herăstrău Towers SRL	1.934.399	5.737.022
One Mircea Eliade Properties SRL	6.317.834	11.598.236
One United Tower SRL	871.240	3.217.603
Neo Mamaia SRL	675.184	5.242.310
One Verdi Park SRL	10.031.492	6.180.263
Neo Timpuri Noi SRL	5.787.528	-
One Peninsula SRL	18.972.884	-
Clienți terți	247.414	-
Total venituri din servicii prestate	44.837.975	31.975.434

„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.

NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	2021	2020
Cheletuieri cu materiile prime și materiale consumabile	-	6.609
Alte cheltuieli cu materialele	36.400	133.621
Alte cheltuieli externe	137.115	82.514
Alte cheltuieli de exploatare	6.565.289	3.640.211
Cheletuieri cu impozitul	-	51.285
Cheletuieri cu personalul	3.645.630	3.301.303
Alte cheltuieli	1.075.970	364.466
Cheletuieri cu deprecierea	1.628.096	1.522.151
Ajustări de provizioane	(84.255)	19.140
Ajustări de stocuri	-	-
Total cheltuieli de exploatare	13.004.245	9.121.300
Descriere	2021	2020
Mentenanță și reparații	3.882	22.158
Redevențe și chirii	358.651	182.966
Prime de asigurare	46.951	2.377
Cursuri de formare	253.958	700
Cheletuieri cu colaboratorii	449.449	281.892
Comisioane și onorarii	761.929	545.307
Protocol, reclama și publicitate	1.621.866	453.093
Transport	2.302	2.542
Cheletuieri de deplasare	-	-
Cheletuieri poștale și telecomunicații	57.855	66.093
Comisioane bancare și asimilate	21.224	10.916
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	2.987.222	2.072.167
Total alte cheltuieli de exploatare	6.565.289	3.640.211

NOTA 20. CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

Descriere	2021	2020
Audit, revizuire limitată și evaluare	559.103	495.705
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	1.666.292	731.192
Servicii administrare	103.795	35.789
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	234.543	429.645
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	423.489	379.836
Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți	2.987.222	2.072.167

Onorariile Deloitte Audit pentru serviciile prestate în 2021 Societății și subsidiarelor din grup constau într-un onorariu de audit în suma de 164,3 mii EUR (audit statutar în suma de 68 mii EUR, servicii de audit în suma de 38,3 mii EUR și alte servicii în suma de 58 mii Eur).

NOTA 21. CÂȘTIG NET DIN CEDAREA INVESTIȚIILOR ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Descriere	2021	2020
Venituri din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	-	48.072.196
Cheltuieli cu cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	-	(49.788)
Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	-	48.022.408

NOTA 22. VENITURI FINANCIARE

Descriere	2021	2020
Venituri din dividende	1.881.012	20.567.563
Venituri din dobânzi	7.436.521	10.240.258
Alte venituri financiare	6.780.726	-
Total venituri financiare	16.098.259	30.807.821

Descriere	2021	2020
Câștig net din diferențele de curs valutar	6.540.776	-
Alte venituri financiare	239.950	-
Total alte venituri financiare	6.780.726	-

NOTA 23. CHELTUIELI FINANCIARE

Descriere	2021	2020
Cheltuieli cu dobânzile	786.291	5.272.556
Alte cheltuieli financiare – pierdere netă din diferențele de curs valutar	-	1.471.338
Total cheltuieli financiare	786.291	6.743.894

NOTA 24. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Tara	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 Properties Development SA	România	Filială, dar dizolvată la 31 decembrie 2021
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Timpuri Noi SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Downtown SRL	România	Alte părți legate
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 3 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 7 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One High District S.R.L.	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club S.R.L.	România	Filială – entitate afiliată
Carpathian Estate SRL	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
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
Samoila Valentin-Cosmin PFA	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 UNITED PROPERTIES S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

One Holding OA SRL	România	Alte părți legate
ACC Investments SRL	România	Alte părți legate
CTT & ONE AG	Elveția	Alte părți legate
CC Trust Group AG	Elveția	Alte părți legate
CCT & One Properties SA	Elveția	Alte părți legate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Claudio Cisullo	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Dragan	România	Membru cheie din conducere
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar

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	2021	2020	2019
Beneficii angajați	552.179	453.393	0

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în 2021 și 2020, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 1 ianuarie 2020:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare		
		31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	1 ianuarie 2020
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	6.096	7.333
	Entități afiliate – filiale	103.567.267	61.826.577	33.940.477
	Alte părți legate și entități asociate	153.491	32.121	32.736
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	-	-	-
	Entități afiliate – filiale	97.345.816	47.353.629	36.334.057
	Alte părți legate și entități asociate	22.767	1.027	1.815

NOTA 24. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2021	2020
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	6.492.147	10.002.195
	Alte părți legate și entități asociate	238.068	54.033
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	1.881.012	20.567.563
	Alte părți legate și entități asociate	0	0
Venituri din chirii și redevențe	Membri cheie din conducere	0	0
	Entități afiliate – filiale	376.685	521.056
	Alte părți legate și entități asociate	3.984	2.518
Venituri din servicii de management și administrare	Membri cheie din conducere	0	0
	Entități afiliate – filiale	44.590.545	31.975.434
	Alte părți legate și entități asociate	0	0
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Membri cheie din conducere	0	0
	Entități afiliate – filiale	1.290.609	1.345.741
	Alte părți legate și entități asociate	0	1.031
Cheltuieli de management și administrare	Membri cheie din conducere	449.449	281.892
	Entități afiliate – filiale	0	0
	Alte părți legate și entități asociate	103.795	35.792
Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate			Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate
		Sold dobânzi	
	2021	13.895.502	270.358.882
	2020	23.452.157	213.137.118
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2019	13.860.086	185.178.154
	2021	487.038	10.966.323
	2020	454.551	9.046.809
	2019	287.497	2.389.934
Membri cheie din conducerea Grupului:	2021	-	-
	2020	-	-
	2019	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate	2021	13.895.502	270.358.882
	2020	23.906.708	222.183.927
	2019	13.866.945	185.178.438
Împrumuturi de la entitățile afiliate și alte părți legate			Sume datorate entităților afiliate
		Sold dobânzi	
Împrumuturi de la entități afiliate - filiale	2021	0	27.921.952

NOTA 25. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

	1 ianuarie 2019	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2019
Obligațiuni	93.597.315	-	4.801.163	(4.896.300)	2.317.549	-	95.819.727
Datorii din contracte de leasing	-	5.716.810	-	-	6.827	-	5.723.637
Total datorii din activități de finanțare	93.597.315	5.716.810	4.801.163	(4.896.300)	2.324.376	-	101.543.364

	1 ianuarie 2020	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2020
Obligațiuni	95.819.727	-	5.079.334	(19.726.481)	1.807.766	-	82.980.346
Datorii din contracte de leasing	5.723.637	-	193.222	(1.081.665)	104.369	-	4.939.563
Total datorii din activități de finanțare	101.543.364	-	5.272.556	(20.808.146)	1.912.135	-	87.919.909

	1 ianuarie 2021	Contracte de leasing noi	Cheltuieli cu dobânzile	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Alte mișcări	31 decembrie 2021
Obligațiuni	82.980.346	-	-	(82.980.346)	-	-	-
Datorii din contracte de leasing	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

NOTA 26. CONTINGENȚE

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

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-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).

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.

NOTA 26. CONTINGENȚE (continuare)

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea anumitor bonusuri către 2 membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties S.A., care se va materializa în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, nu se va plăti nicio sumă de către beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Aceste remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”) vor fi acordate 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 către societatea de holding. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobată ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

În cursul anului 2021 și de la sfârșitul anului 2021, Grupul și beneficiarii au confirmat că nu au fost stabiliți toți termenii și condițiile pentru planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni descris mai sus, astfel încât în prezent nu a avut loc încă data acordării.

La 31 decembrie 2021, structura capitalului social al Societății s-a schimbat față de data de inițiere a planului de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin urmare algoritmul nu este aplicabil direct și va fi modificat conform noii structuri a Societății. Aprobarea de modificare va fi supusă aprobării AGA din 26 aprilie 2022.

NOTA 27. 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 Grupului altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste:

	Valoarea contabilă			Valoarea justă		
	31	31	1	31	31	1
	decembrie	Decembrie	ianuarie	decembrie	decembrie	ianuarie
	2021	2020	2020	2021	2020	2020
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:						
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	363.019.740	246.315.351	201.940.386	326.960.848	237.926.047	192.969.957

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie	1 ianuarie	31 decembrie	1 ianuarie
	2020	2020	2020	2020
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	82.980.346	95.819.727	82.620.512	92.429.942

La 31 decembrie 2021, Societatea nu înregistrează datorii cu împrumuturile bancare.

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Societății în ierarhia evaluării la valoarea justă pentru cele 3 perioade sunt:

NOTA 27. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

31 decembrie 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	82.620.512	-	82.620.512
1 ianuarie 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	92.429.942	-	92.429.942
31 decembrie 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	326.960.848	-	326.960.848
31 decembrie 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	237.926.047	-	237.926.047
1 ianuarie 2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	192.969.957	-	192.969.957

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2021 sau 2020.

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 2021, 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 2020.

NOTA 28. EVENIMENTE ULTERIOARE

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 Societate a l-a obținut în 4 februarie 2022.

În februarie 2022, Societatea a achiziționat de la acționarul minoritar dl Octavian Avramoiu, următoarele participații în filiale: 14,41% în Neo Floreasca Lake, 12,67% în Neo Timpuri Noi, 12,67% în Neo Mamaia și 13,00% în Neo Herastrau Park.