

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare consolidate

Opinie

- Am auditat situațiile financiare consolidate ale Societății One United Properties S.A. și ale filialelor sale ("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 2023 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 note la situațiile financiare consolidate care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2023 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 2.862.928.546 RON
 - Profitul net al exercițiului financiar: 449.618.530 RON
- În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2023, 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 (denumit în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

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

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>Conform notei 8 la situațiile financiare consolidate, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 2.710.669.855 RON la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022: 2.251.984.947 RON). Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de clădiri de birouri, terenuri și altele.</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 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 și clădiri de birouri. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor și metoda bazată pe venituri au limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicate.</p> <p>Datorită semnificației estimărilor și judecăților pe care le implică o evaluare în acest domeniu și având în vedere valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie al auditului.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluarea competențelor, a capacităților și obiectivității evaluatorilor externi; - Evaluarea metodologiilor și adecvarea ipotezelor cheie aplicate de evaluatorii externi pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare; - Efectuarea unei analize de sensibilitate prin comparații independente cu prețurile din piață, pentru active similare din aceeași piață; - Evaluarea caracterului adecvat al clasificării investițiilor imobiliare prin înțelegerea modelelor de afaceri și judecățile conducerii, corelată cu înțelegerea fiecărui activ supus transferului, și - Evaluarea prezentărilor de informații din bazele de evaluare, a ipotezelor cheie și a abordării acceptate de conducere privind datele cheie, 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 1.130.393.968 RON la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022: 769.518.382 RON).</p> <p>Veniturile reprezintă un indicator important folosit pentru a evalua performanța unei societăți. Întrucât procesul recunoașterii veniturilor implică un nivel semnificativ de judecată, există riscul ca veniturile să fie prezentate la valori diferite față de 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 plasării în timp a veniturilor, am concluzionat că recunoașterea veniturilor reprezintă un aspect cheie de audit care va fi abordat în auditul nostru.</p>	

Alte informații

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, 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.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul consolidat al administratorilor

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 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.

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 2023, 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.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul de remunerare

Cu privire la Raportul de Remunerare, am citit Raportul de remunerare pentru a determina dacă acesta prezintă, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de articolul 107, alin (1) și (2) din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată. 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 Grupul 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 consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.
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, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera 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 consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

- Obținem probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
 13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu governanța 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, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.
 14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu governanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 25 aprilie 2023 să audităm situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru inclusiv renumirile anterioare ca auditor statutar, este de 7 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2023.

Confirmăm că:

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

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

Raport privind conformitatea cu Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative („Legea 162/2017”) și 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 Legea 162/2017 și 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 254900MLAOUEFANMAD8 („Fișierele Digitale”).

(I) *Responsabilitatea conducerii și a persoanelor însărcinate cu governanța 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 governanța 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.

Societatea noastră aplică Standardul Internațional privind Managementul Calității 1 („ISQM 1”) și, în consecință, menține un sistem cuprinzător de control al calității, inclusiv politici și proceduri documentate privind conformitatea cu cerințe etice, standarde profesionale și cerințe legale și de reglementare aplicabile.

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.

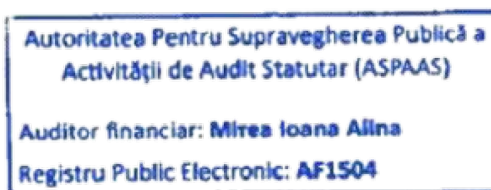
Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră.

În opinia noastră, situațiile financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 incluse în raportul financiar anual în Fișierele Digitale respectă, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare consolidate. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare consolidate ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 este inclusă în secțiunea „Raport cu privire la auditul situațiilor financiare consolidate” de mai sus.

Ioana 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
25 martie 2024



ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023

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

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1–6
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	13–94

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	16.967.132	15.259.605
Imobilizări corporale	6	52.595.794	51.131.523
Active aferente dreptului de utilizare	16	1.868.857	2.687.154
Investiții imobiliare	8	2.710.669.855	2.251.984.947
Investiții în entități asociate	17	8.666.072	3.369.877
Alte active imobilizate	11	26.955.436	16.917.499
Total active imobilizate		2.836.979.222	2.360.606.681
Active circulante			
Stocuri	9	1.002.664.774	662.994.340
Avansuri acordate furnizorilor	10	129.869.872	116.316.909
Creanțe comerciale	11	489.466.746	392.002.622
Alte creanțe	11	92.833.787	112.944.944
Cheltuieli în avans		14.650.932	24.924.944
Numerar și echivalente de numerar	12	420.739.095	566.960.043
Total active circulante		2.150.225.206	1.876.143.802
TOTAL ACTIVE		4.987.204.428	4.236.750.483
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	759.530.863	740.563.717
Prime de capital	14	91.530.821	27.981.399
Acțiuni proprii		(3.468.115)	1.029
Alte rezerve de capital	14	21.140.590	51.848.900
Rezerve legale	14	25.713.307	17.452.635
Rezultat reportat		1.496.291.804	1.184.656.306
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.390.739.270	2.022.503.986
Interese care nu controlează		472.189.276	508.822.702
Total capitaluri proprii		2.862.928.546	2.531.326.688
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	827.819.156	654.206.589
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	82.609.273	3.528.882
Datorii comerciale și de altă natură	18	1.944.934	23.442.273
Datorii din contractele de leasing	16	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	321.771.977	272.828.037
Total datorii pe termen lung		1.236.792.287	956.652.728

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	117.201.920	172.421.627
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	38.651	47.528
Datorii de leasing	16	274.592	778.490
Datorii comerciale și alte datorii	18	354.378.291	271.065.556
Venituri în avans		20.734.382	11.099.273
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	5.247.540	717.144
Avansuri încasate de la clienți	19	389.608.219	292.641.449
Total datorii curente		887.483.595	748.771.067
Total datorii		2.124.275.882	1.705.423.795
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		4.987.204.428	4.236.750.483

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2024 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	20	1.130.393.968	769.518.382
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	20	(802.740.979)	(445.459.287)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(12.124.094)	(5.133.247)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		315.528.895	318.925.848
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare	8	20.444.086	54.883.687
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	180.211.310	88.485.173
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	8	59.976.400	75.097.712
Câștiguri din investiții imobiliare		260.631.796	218.466.572
Câștiguri din achiziții la prețuri avantajoase	8	-	94.079.969
Venituri din chirii	21	98.073.783	62.377.460
Venituri din servicii către chiriași		30.280.868	16.532.162
Costuri cu servicii către chiriași		(30.280.868)	(16.532.162)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(11.452.425)	(8.171.409)
Venituri nete din închirieri		86.621.358	54.206.051
Cheltuieli de intermediere vânzări	22	(14.977.030)	(9.255.427)
Cheltuieli generale de administrație	23	(82.020.505)	(90.436.029)
Alte cheltuieli de exploatare	24	(14.665.945)	(15.308.340)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		5.888.494	304.746
Alte venituri din exploatare		4.686.698	5.141.316
Rezultat din activități obișnuite		561.693.761	576.124.706
Venituri financiare	25	26.840.583	18.348.129
Cheltuieli financiare	25	(62.109.094)	(21.966.642)
Rezultat financiar net		(35.268.511)	(3.618.513)
Cota-parte din profitul asociaților	17	5.296.195	402.719
Rezultat înainte de impozitare		531.721.445	572.908.912
Impozit pe profit	13	(82.102.915)	(70.431.447)
Rezultatul net al perioadei		449.618.530	502.477.465
Total rezultat global aferent perioadei		449.618.530	502.477.465
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		415.960.172	442.014.509
Intereselor care nu controlează		33.658.358	60.462.956
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		415.960.172	442.014.509
Intereselor care nu controlează		33.658.358	60.462.956
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	33	0,12	0,18
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	33	0,12	0,17

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2024 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

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

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
(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 2022		514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	0	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Total rezultat global									
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	442.014.509	60.462.956	502.477.465
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(42.473.315)	(882.000)	(43.355.315)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	40.594.729	213.122.328	-	-	-	-	-	253.717.057
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	14	185.140.929	(185.140.929)	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	3	-	-	-	-	-	(1.514.709)	-	(1.514.709)
Transfer din prima de emisiune în alte rezerve		-	(4.307.781)	-	4.307.781	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	6.015.276	-	-	(6.015.276)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	856.794	(10.898.032)	(10.041.238)
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	-	1.029	-	-	1.029
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	46.150.940	-	-	-	46.150.940
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau schimbarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	136.934.243	136.934.243
Sold la 31 decembrie 2022		740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 Dec 2023	31 Dec 2022
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		449.618.530	502.477.465
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	23	4.124.133	2.519.971
Alte venituri financiare	25	(4.339.995)	(4.861.828)
Cota-parte în profitul asociațiilor	17	(5.296.195)	(402.719)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	24	(1.281.899)	5.258.735
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(260.631.796)	(218.466.572)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	8	-	(94.079.969)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(5.888.494)	(304.746)
Plăți pe bază de acțiuni	23	25.124.118	46.150.940
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		(22.521)	19.449
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		5.242.140	1.363.740
Cheltuieli cu dobânzile	25	56.907.656	21.966.642
Venituri din dobânzi	25	(22.500.588)	(13.393.219)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	82.102.915	70.431.447
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(149.004.196)	(210.660.660)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor în categoria imobilizărilor corporale		(339.959.363)	(89.760.315)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		(34.412.620)	60.888.357
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		96.966.770	(113.623.117)
Impozitul pe profit plătit		(8.282.955)	(6.605.466)
Capital circulant din achiziție de noi filiale		-	11.656.689
Numerar net din activități de exploatare		(111.534.360)	(29.425.176)
Achiziții de imobilizări corporale		(5.210.921)	(7.759.799)
Achiziții de imobilizări necorporale		(2.145.841)	(422.438)
Achiziții de investiții imobiliare		(183.402.166)	(285.031.660)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(14.389.524)	(111.294.812)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(60.851.707)	(78.333.026)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		261.508	5.043
Câștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare		86.278.938	8.436.741
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	(14.884.945)	(10.041.238)
Avansuri plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	18	44.513.870	-
Dobânzi încasate		21.212.594	13.393.219
Plăți nete pentru împrumuturi acordate		(2.206.147)	-
Alte venituri financiare	23	4.339.995	4.861.828
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(126.484.346)	(466.186.142)
Încasări din împrumuturi	28	406.344.378	438.871.492
Rambursări de împrumuturi	28	(214.253.838)	(38.600.730)
Dividende plătite		(39.378.782)	(77.771.559)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		-	253.717.057
Achiziția de acțiuni proprii		(3.469.144)	-
Dobânzi plătite	28	(56.912.939)	(21.460.144)
Elementele principale ale plăților de leasing	28	(531.917)	(531.916)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		91.797.758	554.224.200
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(146.220.948)	58.612.882
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		566.960.043	508.347.161
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	12	420.739.095	566.960.043

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023 au fost aprobate de Consiliul de Administrație și au fost autorizate pentru a fi emise la 22 martie 2024.

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 759.530.863 RON împărțit în 3.797.654.315 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu) care dețin 27,7159% fiecare, iar alți acționari dețin 44,5682%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 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. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence S.A.)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în România	85,22%	67,69%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în România	67,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în România	67,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SA (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	90,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	54,44%	54,44%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În 2023, s-au înființat 4 filiale noi în cadrul grupului: One Proiect 20 SRL, One Proiect 21 SRL, One Proiect 22 SRL și One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL).

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

- One North Gate S.A. de la 67,69% la 85,22%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 9.112.073 RON;
- One United Tower S.A. de la 70,24% la 71,46%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 2.758.672 RON;
- One Herăstrău Plaza S.R.L. de la 98,00% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 900 RON;
- One Lake District S.R.L. de la 98,00% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 900 RON;
- One Cotroceni Park Office Faza 4 S.A. de la 80,00% la 100,00%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 18.000 RON;
- One Cotroceni Park Office S.A. de la 57,25% la 67,25%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 35.301.200 RON;
- One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. de la 57,25% la 67,25%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 17.899.200 RON.

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

Sfera de aplicare a consolidării	Consolidare integrală a filialelor	Entități asociate	Total
Sold la 31 decembrie 2022	49	7	56
Achiziții	-	-	-
Filiale nou-înființate	4	-	4
Cedări	(1)	(1)	(2)
Sold la 31 decembrie 2023	52	6	58

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația poziției financiare, situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

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

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

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

2.b. Continuitatea activității

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

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității luând în considerare factorii economici actuali, cum ar fi creșterea inflației și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. Având în vedere aceste previziuni și faptul că Grupul nu are activități care să depindă în mod semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni deși există încă incertitudini în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor care se află în apropierea zonei de conflict și asupra economiei globale în general.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.b. Continuitatea activității (continuare)

Astfel, situațiile financiare consolidate au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Grupul își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea societăților și de către asociați fiind considerate solide.

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

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2023. Grupului nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

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

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

- **Noul standard IFRS 17 „Contracte de asigurare” care include amendamentele la IFRS 17 din iunie 2020 și decembrie 2021**, emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Prezentarea politicilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori” – Definiția estimărilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție** emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Reforma fiscală internațională – Regulile Modelului privind Pilonul 2** emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.

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

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

- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing” - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

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

- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

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

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

- **Amendamente la IAS 7 „Situațiile fluxurilor de trezorerie” și IFRS 7 „Instrumente financiare: Informații de furnizat” – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii** emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoare” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **Amendamente la IAS 21 “Efectele variației cursului de schimb valutar” – Lipsa convertibilității** emise de IASB în 15 august 2023. Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.
- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”- Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia**, emise de IASB în 11 septembrie 2014 (în 17 decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare pe termen nedefinit). Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asociere în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE

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

3.1 Bazele consolidării

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Filiale

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

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

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

Modificarea participațiilor în capitalurile proprii ale unei filiale, fără pierderea controlului, este contabilizată drept tranzacție cu capitaluri proprii. Dacă Grupul pierde controlul asupra unei filiale, acesta derecunoaște activete 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 activete și datoriile intra-grup, distribuiri de dividende și tranzacțiile cu entitățile afiliate, precum și orice profit nerealizat rezultat din tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt eliminate integral la consolidare.

Combinări de întreprinderi

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Combinări de întreprinderi (continuare)

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

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

Fondul comercial

Fondul comercial este inițial evaluat la cost (fiind valoarea mai mare dintre totalul contravalorii transferate și suma recunoscută pentru interesele care nu controlează și orice interese anterioare deținute asupra activelor nete identificabile dobândite și datorii 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 datoriiilor recunoscute. Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționarii minoritari.

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

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

Investiții în entități asociate

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Combinări de întreprinderi (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un activ este circulant dacă:

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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.

3.3 Venituri

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

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

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

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

i) Proprietăți finalizate

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

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

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare - rezidențiale

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale (continuare)

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

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

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

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

iii) Alte considerații referitoare la vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

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

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

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

Schimbul între părți

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

3.3.2 Venituri din chirii

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.2 Venituri din chirii (continuare)

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

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

3.3.3 Venituri din servicii către chiriași

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

Aceste contracte includ anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și 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.

3.4 Active și datorii contractuale

Un activ contractual este dreptul la contraprestație în schimbul bunurilor sau serviciilor transferate clientului atunci când acest drept este condiționat de altceva decât trecerea timpului, de exemplu, 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 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.5 Valută

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

Tranzacții și solduri

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

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

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

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

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

3.6 Costuri de îndatorare

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

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

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

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

3.7 Investiții imobiliare

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

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.7 Investiții imobiliare (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Construcții deținute ca stocuri

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

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

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

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

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

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

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

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

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

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

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

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

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

3.10 Instrumente financiare

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

Active financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

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

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.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

Evaluarea ulterioară

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

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

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

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

Derecunoaștere

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

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

sau

- Grupul 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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

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

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

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

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

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

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

Evaluarea ulterioară

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

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

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

Derecunoaștere

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

Plăți în avans de la clienți

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

Compensarea instrumentelor financiare

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

3.11 Numerar și depozite pe termen scurt

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.11 Numerar și depozite pe termen scurt (continuare)

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

3.12 Contracte de leasing

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

Grupul ca locatar

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

i) Active aferente dreptului de utilizare

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

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

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

ii) Datorii de leasing

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

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

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.12 Contracte de leasing (continuare)

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

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

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

3.13 Creanțe din chirii

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

3.14 Garanțiile chirieșilor

Garanțiile chirieșilor 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 recunoscut liniar pe durata contractului de leasing. Consultați și politicile contabile privind datoriile financiare din această notă.

3.15 Creanțe comerciale

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

3.16 Garanții

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

3.17 Investiții în entități asociate

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.17 Investiții în entități asociate (continuare)

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

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

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

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

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

3.18 Imobilizări necorporale

i) Fondul comercial

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

ii) Licențe

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

iii) Software

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.18 Imobilizări necorporale (continuare)

v) Metoda și perioada de amortizare

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

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

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

vi) Derecunoașterea imobilizărilor necorporale

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

3.19 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

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

Derecunoaștere

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

Depreciere

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

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

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

Impozit amânat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.20 Impozitare (continuare)

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

3.21 Plăți pe bază de acțiuni

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

Tranzacții cu decontare în acțiuni

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

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

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

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

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

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

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

3.22 Provizioane

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

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.22 Provizioane (continuare)

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

3.23 Evaluarea la valoarea justă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.24 Contingente

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

3.25 Dividende și majorare de capital social

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

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.25 Dividende și majorare de capital social (continuare)

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

Propunerea privind repartizarea dividendelor făcută de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași ședință în care se aprobă situațiile financiare auditate ale Societății, respectiv cel târziu în termen de patru (4) luni de la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv în timpul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende intermediare (recunoscute ca alte creanțe până la aprobarea dividendelor finale) sau distribuiri din rezultatul reportat. Societatea va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care dau dreptul la aceste dividende.

Societatea efectuează operațiuni de majorare a capitalului social pentru a diversifica baza de acționari, a crește lichiditatea și a strânge capital pentru extinderea în continuare a activității. Hotărârea Consiliului de Administrație, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, aprobă majorarea capitalului social. Participanții la majorarea capitalului social sunt acționari existenți, investitori instituționali locali și internaționali, investitori autorizați, investitori persoane fizice.

3.26 Diverse

Cheltuieli

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

Comisioane pentru intermedierea vânzărilor

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

Raportarea pe segmente

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

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE

Aplicarea politicilor contabile ale Grupului, care sunt descrise la nota 3, presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale (altele decât cele care implică estimări), care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute, și folosirea de estimări și ipoteze asupra valorilor contabile ale activelor și datoriilor care nu sunt evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, considerați relevanți. Rezultatele efective pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele subiacente sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă, sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

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

4.a Raționamente

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

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

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

4.a. Raționamente (continuare)

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

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 a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

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

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

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

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

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

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

4.a. Raționamente (continuare)

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

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, încheierea unui contract de leasing operațional către o altă parte sau alte acțiuni observabile în acest sens). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării.

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

4.b. Estimări și ipoteze

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

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

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

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

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

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

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

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

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2023. Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate.

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

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)

Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Perioada prospectivă utilizată în evaluare este de 10 ani.

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

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

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

Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

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

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

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

4.b.3 Ciclul de exploatare

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

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

Riscuri financiare:

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

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare

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

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

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale	156.311.637	124.107.224
Alte creanțe	48.738.722	47.984.064
Numerar și echivalente de numerar	420.739.095	566.960.043
Total	625.789.454	739.051.331

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii comerciale și de altă natură	349.707.903	287.139.714
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	1.027.669.000	830.204.626
Datorii de leasing	2.921.539	3.425.437
Total	1.380.298.442	1.120.769.777

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

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

5.2.1. Riscul de credit

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

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

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

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2023 și, respectiv, la 31 decembrie 2022, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

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

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.1. Riscul de credit (continuare)

Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

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

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

5.2.2. Riscul de lichiditate

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

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

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

În 2023, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

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

La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	349.707.903	-	-	349.707.903
Împrumuturi pe termen scurt și lung	117.240.571	686.151.732	224.276.697	1.027.669.000
Datorii de leasing	274.592	2.646.947	-	2.921.539
Total	467.223.066	688.798.679	224.276.697	1.380.298.442
La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	268.676.017	18.463.697	-	287.139.714
Împrumuturi pe termen scurt și lung	172.469.155	314.063.980	343.671.491	830.204.626
Datorii de leasing	778.490	2.646.947	-	3.425.437
Total	441.923.662	335.174.624	343.671.491	1.120.769.777

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.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	420.739.095	-	-	420.739.095
Creanțe comerciale și alte creanțe	205.050.359	-	-	205.050.359
Active contractuale	333.155.109	-	-	333.155.109
Total	958.944.563	-	-	958.944.563

La 31 decembrie 2022	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	566.960.043	-	-	566.960.043
Creanțe comerciale și alte creanțe	172.091.288	-	-	172.091.288
Active contractuale	267.895.398	-	-	267.895.398
Total	1.006.946.729	-	-	1.006.946.729

5.2.3. Riscul de piață

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

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

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

(i) Riscul ratei dobânzii

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

Ratele de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate și acționarii minoritari sunt fixe. În ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda variabilă este determinată considerând indicatorul Euribor la 6 luni sau 3 luni, la care se adaugă marja de 2,00% - 3,50% pe an.

31 decembrie 2023 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare	-	910.657.996
Total	-	910.657.996
31 decembrie 2022 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare	-	806.162.743
Împrumuturi de la acționarii minoritari	11.734	-
Total	11.734	806.162.743

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

31 decembrie 2023 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	497.460	-
Împrumuturi acordate altor persoane	25.354.540	-
Total	25.852.000	-

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

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

Analiza de sensibilitate a profitului Grupului la riscul de rata a dobânzii a fost calculată mai jos. Dacă ratele dobânzii ar fi cu +/- 5% mai mari/mici iar toate celelalte variabile ar fi constante, profitul și pierderea Grupului ar fi.

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2023	+/-5%	-/+ 1.720.353
31 decembrie 2022	+/-5%	-/+ 629.026

(ii) Riscul valutar

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

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

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

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

31 decembrie 2023	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	44.291.483	1.611	220.339.653
Alte creanțe	182.202	-	906.383
Active imobilizate	5.418.614	-	26.955.436
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(206.575.473)	-	(1.027.630.348)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Excedent/(Expunere) neta	(156.683.174)	1.611	(779.428.876)

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

31 decembrie 2022	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	51.373.158	552	254.166.119
Alte creanțe	1.517.690	-	7.508.621
Active imobilizate	3.419.473		16.917.499
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(167.726.814)	-	(829.811.639)
Datorii comerciale și alte datorii	(331.421)	-	(1.639.672)
Excedent/(Expunere) neta	(111.747.914)	552	(552.859.072)

Analiza de senzitivitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2023 ar fi crescut profitul Grupului cu 38.971.806 RON (2022: 27.643.081 RON), în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2023 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

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

5.3. Alte riscuri

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

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

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

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare.

Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

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

(ii) Riscul strategic

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

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

(iii) *Riscul de titlu de proprietate*

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil Roman, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate.

Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Grupului, riscul de titlu este minim în cazul Grupului în lumina antecedentelor.

(iv) *Riscul legislativ*

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

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

(v) *Riscul de impozitare*

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani. 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 practica 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 2018 până în 2023 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

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

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respecta principiul „condițiilor normale de piață” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

În caz de control organele fiscale pot solicita (sau nu) întocmirea dosarului prețurilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se regăsesc în categoria celor mari, însă realizează tranzacții cu părți afiliate, pentru a stabili dacă au respectat „condițiile normale de piață”.

5.4. Gestionarea capitalului

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.4. Gestionarea capitalului (continuare)

Conducerea Grupul revizuieste structura capitalului și ia în considerare costul capitalului și riscurile asociate fiecărei clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de 21% la 31 decembrie 2023 (11% la 31 decembrie 2022) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii.

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

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

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2023	44.025.501	1.285.242	770.395	1.879.387	9.234.420	57.194.945
Intrări	250.391	216.864	237.870	275.049	4.168.221	5.148.395
Ieșiri	-	(24.091)	-	(149.966)	(272.356)	(446.413)
Reclasificări de la imobilizări corporale la stocuri	(50.392)	-	-	-	-	(50.392)
Reclasificări de la imobile la alte active	(319.059)	-	-	-	319.059	-
La 31 decembrie 2023	43.906.441	1.478.015	1.008.265	2.004.470	13.449.344	61.846.535
Amortizări și deprecieri						
La 31 decembrie 2023	2.220.550	722.894	719.047	995.978	1.404.953	6.063.422
Amortizare aferentă anului	1.441.216	209.909	125.823	306.947	1.255.665	3.339.560
ieșiri	-	-	-	(22.743)	(129.498)	(152.241)
La 31 decembrie 2023	3.661.766	932.803	844.870	1.280.182	2.531.120	9.250.741
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2022	41.804.951	562.348	51.348	883.409	7.829.467	51.131.523
La 31 decembrie 2023	40.244.675	545.212	163.395	724.288	10.918.224	52.595.794

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. La 31 decembrie 2022, Societatea a reclasificat o parte din terenul și clădirile deținute de filiala One United Tower SA din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoarea justă de 38.860.861 RON, în urma ocupării propriului spațiu de birouri. Pentru activele aduse ca garanție, a se vedea nota 15.

Nu există indicii de depreciere pentru imobilizările corporale în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2023	19.256.076	14.699.660	1.159.376	35.115.112
Intrări	-	16.427	2.132.504	2.148.931
Ieșiri	-	-	(16.999)	(16.999)
La 31 decembrie 2023	19.256.076	14.716.087	3.274.881	37.247.044
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2023	-	225.397	374.034	599.431
Amortizare	-	26.098	412.216	438.314
Ieșiri	-	-	(13.909)	(13.909)
La 31 decembrie 2023	-	251.495	772.341	1.023.836
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.474.263	785.342	34.515.681
La 31 decembrie 2023	19.256.076	14.464.592	2.502.540	36.223.208

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

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

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022, 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 2023 și 31 decembrie 2022, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

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

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul angajează experți independenți pentru a evalua cu regularitate proprietățile. Aceste evaluări externe efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial.

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 31 decembrie 2023 folosind un evaluator independent. La 31 decembrie 2023, Grupul a efectuat evaluarea activelor transferate din stocuri la investiții imobiliare, așa cum este descris mai jos.

Evaluările adoptate la 31 decembrie 2023 pentru investiții imobiliare sunt o combinație a evaluărilor determinate folosind metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), metoda capitalizării venitului, metoda comparației pieței, abordarea reziduală și prețurile de tranzacționare, acolo unde este cazul. Evaluarea internă a fost efectuată numai pentru spațiul comercial deținut de filiala One Verdi Park S.R.L., determinându-se valoarea justă la prețul tranzacției de 8.8 milioane EUR aferent contractului de vânzare semnat în iulie 2023 și achitat integral de către cumpărător și pentru clădirea One Victoria Plaza.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 12.000 mp și imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.814 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office;
- imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala One Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 28 de apartamente și 25 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În anul încheiat la 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 9 apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, modifică înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 48.8 milioane RON;
- clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 24.325 mp spații comerciale și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 313.6 milioane RON. La 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de a achiziționa (indirect, prin BO Retail Invest S.R.L.) un pachet majoritar în Bucur Obor SA, societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. La aceeași dată, prin intermediul împrumutului pus la dispoziție de societatea One United Properties SA, BO Retail Invest S.R.L. a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor, contra unei sume de 65 milioane RON. Tranzacția a fost supusă aprobării Consiliului Concurenței, pe care Societatea a primit-o în 4 februarie 2022. În 8 februarie 2022, One United Properties a încheiat tranzacția de achiziție de către Societate a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., iar indirect control asupra Bucur Obor SA. Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfă cu amănuntul. Complexul comercial oferă o multitudine de magazine, într-un mix unic în București, o combinație de afaceri de familie precum mercerie, țesături, foto-video, ferestre & oglinzi, marochinărie, aur, bijuterii și nu numai, alături de branduri internaționale consacrate;
- Clădirea de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza S.R.L. cu o suprafață închirială de 12.000 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 93 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriei First Bank;

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, Români, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închiriabilă de peste 8.000 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- 2 apartamente și locuri de parcare aferente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 5 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL, și, prin urmare, a schimbat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 26.6 milioane RON;
- Spațiul comercial în suprafață de 1.974 mp și 85 de locuri de parcare aferente deținut de filiala One Verdi Park SRL a început să fie închiriat către Lidl în 2023, astfel că Grupul l-a reclassificat de la stocuri la investiții imobiliare și a efectuat evaluarea activului, recunoscând o pierdere din ajustarea valorii juste în valoare de 29 mil. RON. Activul a fost vândut în T3 2023 la prețul de 43.458.800 RON, care a aproximat valoarea sa justă;
- teren în suprafață de 8.847 mp și cădire de birouri în suprafață de 35.819 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SA.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Project 15 SRL și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T3 2023.

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFD):

- teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a cărei valoare justă a fost stabilită la 50.2 mil. RON; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost emisă în T1 2023, și astfel Grupul a schimbat prezentarea de la investiții imobiliare la stocuri;
- teren în suprafață de 801.028 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție este de 9.330.000 EUR din care Grupul a plătit până la 31 decembrie 2023 suma de 5.598.000 EUR, în timp ce suma rămasă va fi plătită în 2 tranșe egale a câte 1.866.000 EUR, conform graficului stabilit în contractul de achiziție. Ultima tranșă este scadentă în 24 de luni de la data semnării contractului de achiziție, respectiv 24 august 2022. La data de 4 aprilie 2023, prin actul adițional nr. 1 la contract, prețul de achiziție a crescut cu 1.5 mil. RON (echivalentul a 300.000 EUR);
- un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One Proiect 12 SRL;
- trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 7.100 mp;
- teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL).

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2023 și 2022 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	1.688.891.360	549.398.406
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	48.058.247	54.590.744
Achiziții	311.434	4.816.997
Valoarea justă a investiției imobiliare în magazinul Bucur Obor achiziționat	-	307.120.316
Valoarea justă a investiției imobiliare în clădirea Eliade Tower achiziționată	-	47.104.439
Investiție imobiliară achiziționată (One Victoriei Plaza)	-	138.118.400
Transfer de la stocuri	37.705.329	27.507.442
Transfer la mijloace fixe	-	(38.860.861)
Transfer de la mijloace fixe	-	11.382.107
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	360.006.680	454.265.348
leșiri	(80.390.210)	(8.165.678)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	180.211.310	88.485.173
Stimulente de leasing	31.836.380	53.128.527
La 31 decembrie	2.266.630.530	1.688.891.360

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	349.441.857	650.175.262
Cheltuieli de capital	18.170.411	95.644.331
Achiziții	86.658.128	
Dobânda capitalizată	-	156.298
Transfer la investiții imobiliare finalizate	(360.006.680)	(454.265.348)
Stimulente de leasing	-	2.847.626
Reclasificări la avansuri	10.174.556	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	20.444.086	54.883.687
La 31 decembrie	124.882.358	349.441.856

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	213.651.731	249.891.522
Costuri de dezvoltare	4.534.391	12,945,058
Achiziții	87.991.883	131,919,218
Transfer din categoria stocuri	3.228.209	16,792,471
Transfer la categoria stocuri	(50.225.647)	(272,994,250)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	59.976.400	75,097,712
La 31 decembrie	319.156.967	213,651,731
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	2.710.669.855	2,251,984,947

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

Investițiile imobiliare cu o valoare contabilă de 1.951 mil. RON (31 decembrie 2022: 1.697 mil. RON) au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. A se vedea nota 15 pentru detalii suplimentare.

Soldul investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este detaliat mai jos:

Dezvoltator	Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2023
One United Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	418.629.039
Eliade Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	44.771.400
One Victoriei Plaza	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Bucur Obor	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	313.558.987
One North Gate	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și abordarea reziduală**	161.177.040
One Carpathian Lodge-Măgura	IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	8.004.131
One Long Term Value	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	16.177.399
One Mircea Eliade	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	114.703.290
One Mamaia Nord	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	10.504.357
One Cotroceni Park Office	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	598.601.258
One Cotroceni Park Office Faza 2	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	413.143.982
One Cotroceni Park	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	36.552.689
One Downtown (fosta Proiect 10)	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	42.448.262
One Proiect 11	IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	67.017.811
One Proiect 12	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	71.509.875
One Herăstrău Towers	IPC	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	28.832.447
One Proiect 15	IPUC	Comercial și birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	124.882.358
One Băneasa Airpark (fosta One Proiect 23)	IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	21.554.942
One Cotroceni Park Office Faza 4	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	80.073.388
				2.710.669.855

*Evaluare internă

**Evaluare externă Colliers

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

La 31 decembrie 2023, Grupul a contabilizat combinarea de întreprinderi rezultată din achiziționarea unei cote de participare de 54,4351% în Bucur Obor SA și în care a fost obținut controlul. Colliers, evaluator independent, a efectuat evaluarea activelor nete ale afacerii achiziționate în scopul alocării prețului de achiziție la 31 ianuarie 2022. Rezultatele evaluării sunt prezentate mai jos:

Descriere	Valoare în RON
Active nete la valoarea justă	293.013.115
% deținere	54,44%
Preț achitat	65.422.013
Câștig rezultat din achiziție	227.591.102
<i>din care:</i>	
<i>Interese care nu controlează recunoscute în rezultat raportat</i>	133.511.133
<i>Câștigul proprietarului din deținerea achiziționată – inclus în contul de profit și pierdere la linia „Câștig din achiziție în condiții avantajoase”</i>	94.079.969

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2023, iar anumite active și la 31 martie 2023 și la 30 iunie 2023 de Colliers Romania, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

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

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

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Tehnici de evaluare

Principalele date de intrare utilizate în evaluare sunt:

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

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

31 decembrie 2023

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 (1.000 EUR / mp până la 2.200 EUR / mp) și pentru terenurile de pe lângă București (6-22 EUR /mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-20% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 (3.850 EUR/mp până la 9.461 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 0% pentru locație, acces și poziție) 	<p>Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare.</p> <p>Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Randament de ieșire: 7% - 9,2% • Rata de actualizare: 8,75% - 11,4% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 8,02 - 20,74 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 14,19 - 29,50 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 0% – 20% • Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5% 	<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) • rata de ocupare viitoare ar fi mai mică/(mare) • randamentul de ieșire ar fi mai mic/(mare)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Costuri aferente construcției (birouri): 325 – 1.430 EUR/mp (fără subsol) ● Preț de vânzare pentru spații rezidențiale: 2.000 EUR/mp/lună ● Preț de vânzare pentru parcare subterană/de la suprafață (birouri): 12.000 EUR/loc de parcare ● Randament reversibil: 8% ● Rata de actualizare: 9,2% - 11,2% 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) ● prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari) ● ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) ● randamentul reversibil ar fi mai mic / (mare)
<p>Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rata de capitalizare: 6,75% - 10% - Costuri de dezvoltare: 1,5% - Pierdere din neocupare și încasări: 2% - 5% - Preț mediu de închiriere pentru spații comerciale: 35,72 EUR/mp/lună - Preț mediu de închiriere birouri: 20,86 EUR/mp/lună - Chirie lunară (vilă – 4,37 EUR/mp) 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) ● pierderile din neocupare și încasări ar fluctua ● chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)
<p>Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.</p> <p>Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.</p>		

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

31 decembrie 2022

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
<p>Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Costuri aferente construcției (birouri): 350 – 400 EUR/mp ● Preț de vânzare pentru spații rezidențiale: 2.100 EUR/mp/lună ● Preț de vânzare pentru parcare subterană/de la suprafață (birouri): 10.500 EUR/loc de parcare 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) ● prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari)
<p>Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rata de capitalizare: 6.00% - 10% - Costuri de dezvoltare: 2% - Pierdere din neocupare și încasări: 2% - 3% - Preț mediu de închiriere pentru persoane fizice: 4,20 - 50 EUR/mp/lună 	<p>Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) ● pierderile din neocupare și încasări ar fluctua ● chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)
<p>Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.</p> <p>Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.</p>		

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Analiza de sensibilitate la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022

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 2023 și 31 decembrie 2022:

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

2022	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(44.527.004)	(4.705.210)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(49.465.479)	(15.519.771)	n/a

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 2023 și 31 decembrie 2022:

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

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

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 2023	31 decembrie 2022
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	81.602.176	75.136.000
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	57.375.597	72.017.173
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	20.307.116	15.861.977
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	1.227.321	19.660.230
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	10.161.473	14.603.243
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	8.594.080	8.963.730
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	16.443.981	4.586.823
One Modrogran	One Modrogran	43.627.444	43.432.300
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	23.555.738	11.082.766
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	71.563.066	39.808.973
One High District (fosta One Proiect 1)	One High District	111.535.019	4.352.515
One Lake Club (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	186.456.186	117.968.858
One Lake District	One Lake District	174.992.013	188.991.343
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	60.749.839	45.499.262
One Cotroceni Towers	One Cotroceni Towers	127.931.033	-
Alte stocuri		6.542.692	1.029.147
Total		1.002.664.774	662.994.340

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

Un sumar al mișcărilor stocurilor este prezentat mai jos:

	2023	2022
La 1 ianuarie	662.994.340	343.977.627
Costuri de dezvoltare	878.003.162	513.598.811
Transfer la investiții imobiliare	(40.933.538)	(44.299.913)
Transfer de la investiții imobiliare	50.225.647	272.994.250
Achiziții	255.116.142	22.182.852
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(802.740.979)	(445.459.287)
La 31 decembrie	1.002.664.774	662.994.340

Sumele recunoscute la costul vânzărilor aferente anului sunt următoarele:

	2023	2022
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(66.825.775)	(16.464.849)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(735.915.204)	(428.994.438)
Total	(802.740.979)	(445.459.287)

NOTA 9. STOCURI (continuare)

Prin filiala sa One Plaza Athenee, Grupul a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcție aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp. Proprietatea este clasificată ca monument istoric de către autoritățile locale. Grupul a reclasificat activele cu o valoare justă de 50.2 mil. RON de la investiții imobiliare la stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15. A se vedea nota 8 pentru mai multe detalii.

Grupul a transferat de asemenea câteva apartamente din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare întrucât destinația a fost schimbată de la vânzare la chirie. A se vedea nota 8 pentru mai multe detalii.

Stocurile cu o valoare contabilă de 210 mil. RON (2022: 156 mil. RON) au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. A se vedea nota 15 pentru mai multe detalii.

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	40.786.464	31.083.375
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	89.083.408	85.233.534
Total	129.869.872	116.316.909

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale - clienți	165.844.817	130.752.011
Clienți – facturi de întocmit	595.328	2.047.439
Active contractuale	333.155.109	267.895.398
Provizioane pentru clienți	(10.128.508)	(8.692.226)
Total creanțe comerciale	489.466.746	392.002.622
TVA de recuperat	42.357.171	63.746.367
Debitori diverși	3.681.956	3.842.428
Împrumuturi acordate entităților afiliate	681.383	7.060.180
Împrumuturi acordate altor entități	225.000	272.020
Dividende interimare plătite în avans	43.003.322	36.102.481
Creanțe cu impozitul pe venit	1.737.894	1.214.513
Creanțe de încasat	384.533	374.070
Alte creanțe	971.557	791.367
Provizioane pentru alte creanțe	(209.029)	(458.482)
Total alte creanțe	92.833.787	112.944.944
Total	582.300.533	504.947.566

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.

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

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2023	31 decembrie 20202
One Modrogan SRL	One Modrogan	6.768.980	8.209.728
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	23.586.344	20.952.941
One Peninsula SRL	One Peninsula	60.325.390	501.259
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	1.272.682	4.619.182
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	62.140.095	170.880.505
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	8.126.925	24.886.822
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	211.643	4.657.706
One Lake Club	One Lake Club	8.640.252	-
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	149.487.730	-
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	12.595.068	33.187.255
Total		333.155.109	267.895.398

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

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022, 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, precum și TVA recuperabilă după perioada verificată.

La data de 28 septembrie 2022, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende intermediare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 în valoare de 36.102.481 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 46.075.910 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc în data de 25 aprilie 2023.

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

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

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

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	159.332.706	4.973.760	1.538.351	333.155.109	498.999.926
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(847.764)	(2.695.822)	(1.538.351)	(5.046.571)	(10.128.508)

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

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

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

RON	31 decembrie 2022				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	39.387.136	27.423.889	49.803.133	9.212.617	125.826.775
Provizion pentru creanțe incerte		68.560	249.016	184.252	501.828

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 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 10.128.508 RON (31 decembrie 2022: 8.692.226 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

La 31 decembrie 2022, creditele acordate părților afiliate includeau în principal creditele acordate către One Herăstrău Office Properties SA cu o perioadă de rambursare maximă de 5 ani, în funcție de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. În T2 2023, soldul împrumutului la 31 decembrie 2022 în valoare de 6.13 mil. RON a fost rambursat de One Herăstrău Office Properties SA.

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Alte active imobilizate	26.955.436	16.917.499
Total	26.955.436	16.917.499

Alte active imobilizate includ și creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 decembrie 2023 este de 25.3 mil. RON (31 decembrie 2022: 16.6 mil. RON) și dobânda aferentă de 1.6 mil RON (31 decembrie 2022: 303.958 RON). În anul anterior, soldul împrumutului a fost inclus pe rândul *Alte creanțe*, iar în anul curent a fost reclasificat pe rândul *Alte active imobilizate*, conform perioadei de rambursare.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Depozite bancare – EUR	161.181.574	194.593.878
Depozite bancare – RON	116.588.090	287.986.090
Conturi la bănci – EUR	59.150.838	59.569.684
Conturi la bănci – USD	7.241	2.557
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	83.763.795	24.603.987
Casă – RON	22.692	203.709
Alte elemente monetare	24.865	138
Total	420.739.095	566.960.043

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (continuare)

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2023	Scadență	31 decembrie 2022	Scadență
Depozite bancare Euro	161.181.574	2024	194.593.878	2023
Depozite bancare Ron	116.588.090	2024	287.986.090	2023
Total	277.769.664		482.579.968	

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 1.2 mil. RON (31 decembrie 2022: 3.5 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

Grupul deține numerar restricționat în valoare de 10.7 mil. RON în conturi bancare în EUR și 3.5 mil. RON într-un cont bancar în RON.

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit care include următoarele filiale la 31 Decembrie 2023: One Mamaia Nord SRL, One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL), One Cotroceni Park SRL, One Floreasca Towers SRL, One Herăstrău Towers SRL, One Lake District SRL, One Long Term Value SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, One Modrogan SRL, One Peninsula SRL, One Verdi Park SRL, X Architecture Engineering Consult SRL, One Plaza Athenee SRL și One Lake Club SRL.

Celelalte filiale care nu sunt în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2023.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2023 și 2022 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii privind impozitul curent	(5.247.540)	(717.144)
Datorii privind impozitul amânat	(321.771.977)	(272.828.037)
Total creanțe /(datorii)	(327.019.517)	(273.545.181)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	33.158.975	10.963.405
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	48.943.940	59.468.042
Total cheltuieli / (venituri)	82.102.915	70.431.447

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

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

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Rezultat brut	531.721.445	572.908.912
la o rată de 16%	85.075.431	91.665.426
Efectul elementelor nedeductibile	7.261.179	1.624.626
Efectul pierderilor fiscale	2.072.777	(22.294.743)
Rezerva legală	(1.321.708)	(962.444)
Alte efecte fiscale	(6.695.071)	(1.706.997)
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(4.289.693)	2.105.579
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	82.102.915	70.431.447

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situția consolidată a poziției financiare		Situția consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	2023	2022
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(103.026.086)	(93.397.982)	9.628.104	38.705.563
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(194.037.963)	(157.412.416)	36.625.547	35.037.641
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	4.879.853	7.384.150	2.504.297	(7.384.150)
Stocuri	(19.535.793)	(22.275.211)	(2.739.418)	886.558
Creanțe comerciale și de altă natură	(838.653)	(838.653)	-	832.907
Pierderi fiscale	19.708.139	21.780.916	2.072.777	(9.585.135)
Sponsorizări	4.662.732	5.049.609	386.877	1.066.350
Contracte de leasing	79.256	28.755	(50.501)	(50.502)
Imobilizări corporale	(407.168)	109.089	516.257	(41.325)
Plăți în avans	129.621	129.621	-	135
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			48.943.940	59.468.042
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(321.771.977)	(272.828.037)		

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.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2023 capitalul social al Grupului este de 759.530.863 RON (31 decembrie 2022: 740.563.717,20 RON) divizat în 3.797.654.315 de acțiuni (31 decembrie 2022: 3.702.818.586 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2022: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Nume acționar	31 decembrie 2023			31 decembrie 2022		
	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Alți acționari	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%
Total	3.797.654.315	759.530.863	100,00%	3.702.818.586	740.563.717	100,00%

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

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în valoare de 42.5 milioane RON (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON). Dividendul brut de 0,0165 RON pe acțiune a fost plătit până la 30 septembrie 2022. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la data de 5 mai 2022, Consiliul de Administrație au aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea construcțiilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate.

La data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea a unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Societății se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON.

Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818,586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune.

În data de 25 aprilie 2023, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 73.130.615,64 RON (suma dividendului brut), corespunzătoare exercițiului financiar 2022, astfel: (i) suma de 36.102.481,22 RON (suma dividendului brut) a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 63 din 28 septembrie 2022, respectiv (ii) suma de 37.028.134,42 lei (suma dividendului brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei care a fost distribuit conform prezentei hotărâri. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

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

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

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 25.713.307 RON la 31 decembrie 2023 (2022: 17.452.635 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

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

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

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

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

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

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

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

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

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

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	117.166.526	172.386.427
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	793.491.471	633.776.316
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	-	22.652
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	82.609.273	3.528.882
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	38.651	24.876
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	-	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.394	35.200
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	34.327.685	20.062.162
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	-	368.111
Total		1.027.669.000	830.204.626
<i>din care:</i>			
Termen lung		910.428.429	657.735.471
Termen scurt		117.240.571	172.469.155

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

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2% la 3,5%.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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 2023 și 2022.

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

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 2023, 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 din facilitatea de credit la 31 decembrie 2023. Soldul creditului la 31 decembrie 2023 este de 191.4 mil. RON (31 decembrie 2022: 204.8 mil. RON) din care 14.5 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

În martie 2021, filiala One Verdi Park SRL a obținut reautorizația pentru schimbarea destinației din construcție mixtă cu spații de birouri în construcție rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la un contract de credit existent pentru a reflecta schimbarea de destinație a imobilului. Durata facilității de credit s-a redus de la 144 la 28 de luni. Filiala a efectuat retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial, soldul împrumutului la 31 decembrie 2023 fiind de 0 mil. RON (31 decembrie 2022: 98.36 mil. RON) întrucât împrumutul a fost rambursat în întregime în T3 2023. Gajurile aferente contractului de împrumut au fost ridicate.

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

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

La 31 decembrie 2023, soldul împrumutului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA este de 184.22 mil. RON (31 decembrie 2022: 211.52 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 11.78 mil. RON.

La 31 decembrie 2023, soldul împrumutului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA Faza 2 este 139.84 mil. RON (31 decembrie 2022: 49.25 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 8.54 mil. RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 decembrie 2023 este de 59.69 mil. RON (31 decembrie 2022: 59.37 mil. RON), cu scadența pe termen scurt. 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 One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL) a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 31 decembrie 2023 este de 0 mil. RON (31 decembrie 2022: 18.55 mil. RON), întrucât creditul a fost rambursat în întregime în T4 2023.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de peste 21 de apartamente și 34 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. Soldul creditului la 31 decembrie 2023 este de 37.27 mil. RON (31 decembrie 2022: 41.16 mil. RON), din care pe termen scurt 4.20 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului și dobânda aferentă la 31 decembrie 2023 este de 84.79 mil. RON (31 decembrie 2023: 89.18 mil. RON), din care scadent pe termen scurt 5.35 mil. RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31.

Filialele One United Tower SA, One Cotroceni Park Office SA, One Cotroceni Park Office Faza2 SA și One Cotroceni Park SRL au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pentru o perioadă nedeterminată de timp, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 34.36 mil. RON (31 decembrie 2022: 20.46 mil. RON) din care 35.394 RON scadent pe termen scurt.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One Proiect 12 SRL, a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii și a terenului deținut de societate pe str. Georges Clemenceau nr. 8-10 și asupra clădirii și a terenului deținut de One Downtown (fosta One Proiect 10 S.R.L.) pe str. Academiei nr. 21, precum și asupra conturilor bancare, dar și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului și dobânda aferentă la 31 decembrie 2023 sunt de 33.67 mil. RON din care 5.13 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa Eliade Tower SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 5 mil. EUR, pe care l-a utilizat integral în ianuarie 2023. Împrumutul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower” din Bd. Mircea Eliade nr. 18, București și asupra creanțelor. Scadența împrumutului este 19 ianuarie 2028. Soldul împrumutului și dobânda aferentă la 31 decembrie 2023 sunt de 20.82 mil. RON, din care 4.74 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

În data de 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un împrumut bancar de la Transilvania Bank în valoare totală de 20 mil. EUR pe o perioadă de 42 luni. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului 239866 și a construcției, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare din promisiunile de vânzare, asupra a 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. La 31 decembrie 2023, filiala a retras suma de 104.7 mil. RON. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2023 este 78.2 mil. RON, scadent integral pe termen lung.

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 5 apartamente și 12 locuri de parcare, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2023 este 24.37 mil. RON, scadent integral pe termen lung.

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Patria Bank pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 15 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. La 31 decembrie 2023, filiala a retras suma de 24.87 mil. RON. Soldul împrumutului și dobânda aferentă la 31 decembrie 2023 sunt de 25 mil. RON, din care 136.815 RON cu scadență pe termen scurt.

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

NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING

Grupul ca locator

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru portofoliul său de imobile de birouri. Consultați Nota 21 pentru informații suplimentare.

Grupul ca locatar

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

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

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

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

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 ianuarie 2023	(187.236)	2.899.197	(24.807)	2.687.154
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(218.159)	(527.665)	(72.473)	(818.297)
La 31 decembrie 2023	(405.395)	2.371.532	(97.280)	1.868.857

NOTA 16. CONTRACTE DE LEASING (continuare)

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

	2023	2022
La 1 ianuarie	3.425.437	3.929.334
Intrări	-	-
Dobânda acumulată	16.231	16.231
Plăți	(531.917)	(531.917)
Diferențe valutare	11.788	11.789
La 31 decembrie	2.921.539	3.425.437

Reconcilierea modificărilor datoriilor care decurg din activitățile de finanțare este prezentată la nota 28.

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

	2023	2022
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(482.229)	(482.229)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(14.666)	(14.666)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(11.789)	(11.789)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(7.899)	(10.031)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(49.303)	(62.607)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(565.886)	(581.322)

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022, Grupul deține participații într-un număr de entități asociate ne semnificative luate separat, care sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-22
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	2.419.580	2.157.759
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	20%	20%	424.020	245.006
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Holding	30%	30%	4.855.360	-
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					8.666.072	3.369.877

	2023	2022
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	5.296.195	402.719
Total rezultat global	5.296.195	402.719

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2022	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	135.127.264	135.127.264	-	163.841.716	163.841.716	-
Furnizori facturi nesosite	32.149.849	32.149.849	-	28.602.207	28.602.207	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	61.064.176	61.064.176	-	48.722.743	48.722.743	-
Dividende	41.602.115	41.602.115	-	2.806.389	2.806.389	-
Alte impozite și taxe	2.490.901	2.490.901	-	1.326.580	1.326.580	-
Creditori diverși	35.250.629	35.250.629	-	43.166.659	24.703.167	18.463.492
Provizioane	775.016	-	775.016	1.450.526	-	1.450.526
Beneficiile angajaților	2.179.487	2.179.487	-	1.062.754	1.062.754	-
Datorii cu achiziția de participații	44.513.870	44.513.870	-	-	-	-
Alți creditor	1.169.918	-	1.169.918	3.528.255	-	3.528.255
Total datorii comerciale și alte datorii	356.323.225	354.378.291	1.944.934	294.507.829	271.065.556	23.442.273

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

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

Linia Creditori diverși include suma scadentă de plătit (18.6 mil. RON) pentru achiziția terenului în suprafață de 801.028,380 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, situat în jud. Ilfov.

Rândul *Dividende* include în principal suma datorată pentru dividendele interimare ale Societății-mamă pentru primele șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 (36.6 mil. RON). Plata a fost efectuată în ianuarie 2024.

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

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

NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31-Dec-23	31-Dec-22
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Rezidențial	10.784.731	15.530.020
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	79.393	79.393
One North Gate SRL	One North Lofts	Investiții imobiliare	20.463.797	8.165.132
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	-	30.377.463
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	65.784.889	88.640.773
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenee	Rezidențial	29.745.409	39.552.200
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	36.300.581	53.182.697
One Lake Club SRL (OP6 - Vlago)	One Lake Club (OP6 - Vlago)	Rezidențial	-	5.226.929
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	5.088.155	5.088.154
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	6.726.810	6.992.261
One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	21.346.165	26.634.795
One High District SRL	One High District	Rezidențial	31.308.736	10.209.552
Eliade Tower SA	Eliade Tower	Investiții imobiliare	22.186.760	2.961.080
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	139.791.793	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			389.608.219	292.641.449

Descriere	2023	2022
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	341.868.507	236.873.883
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	47.739.712	55.767.566
Total	389.608.219	292.641.449

Grupul prin filiala sa, One Plaza Athenee a obținut autorizația de construire pentru dezvoltare. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile din contracte conform IFRS 15. Prin urmare, avansurile primite de la clienți în legătură cu această dezvoltare au fost incluse în *Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare* la 31 decembrie 2022, iar la 31 decembrie 2023, în urma obținerii autorizației de construire, au fost reclasificate pe rândul *Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)*. A se vedea Nota 8 și Nota 20 pentru mai multe detalii.

Societatea, prin filiala sa, One North Gate S.A., a semnat un contract de vânzare de active pentru o clădire de birouri deținută de filială pentru o tranzacție în valoare de 6 mil. EUR. Cumpărătorul este Element Investiții Imobiliare S.R.L. În urma acestei tranzacții, One North Gate S.A. are o a doua clădire în cadrul proiectului, care va fi transformată în clădire rezidențială numită One North Lofts. La 31 decembrie 2023, a fost efectuată o plată în avans de 7 mil. RON de către cumpărător în legătură cu acest contract.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	2023	2022
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	16.820.251	26.644.100
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	(237.968)	(1.465.538)
Vânzări – One Verdi Park	49.209.423	252.997.195
Vânzări - One Herăstrău Towers	29.255.471	13.616.206
Vânzări - Neo Floreasca Lake	10.136.353	39.190.885
Vânzări - One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	19.199.295	14.378.401
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	74.471.459	104.789.370
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	35.377.346	7.919.636
Venituri contractuale – One Modrogan	963.533	49.269.158
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	285.121.407	180.319.265
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	14.002.434	1.558.574
Venituri contractuale - One High District	175.608.284	13.751.963
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	68.648.670	17.248.551
Venituri contractuale - One Lake District	113.000.708	26.719.555
Venituri contractuale – One Cotroceni Towers	26.781.758	-
Venituri contractuale – One Plaza Athenee	89.176.791	-
Venituri contractuale - One Lake Club	122.858.753	22.581.061
Total venituri din contractele cu clienții	1.130.393.968	769.518.382

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2023	2022
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	1.864.757	10.170.810
Cost de vânzare – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	66.721	(1.030.872)
Cost de vânzare - One Verdi Park	35.031.596	122.545.454
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	9.569.239	7.324.911
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	8.011.716	23.253.839
Cost de vânzare - One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	12.281.746	13.346.872
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	35.248.065	48.239.989
Cost contractual - One Herăstrău Vista	22.899.639	5.452.336
Cost contractual – One Modrogan	2.508.641	17.958.788
Cost contractual – One Cotroceni Park	211.786.361	121.021.892
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	12.097.811	2.216.040
Cost contractual - One High District	150.338.300	12.576.406
Cost contractual - One Floreasca Towers	46.610.405	16.473.342
Cost contractual - One Lake District	93.823.153	26.958.446
Cost contractual – One Cotroceni Towers	26.784.444	-
Cost contractual – One Plaza Athenee	57.628.796	-
Cost contractual - One Lake Club	76.189.589	18.951.034
Total costuri cu vânzarea	802.740.979	445.459.287

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

În perioada anterioară, construcțiile la One Mircea Eliade Properties, One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Herăstrău Towers au fost finalizate și prin urmare imobilul rezidențial aflat în construcție a fost transferat la proprietate finalizată inventariată.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

În 2023, s-a finalizat construcția One Verdi Park, Neo Floreasca Lake, One Timpuri Noi și, prin urmare, proprietatea rezidențială în curs de construcție a fost transferată în categoria proprietăților inventariate finalizate.

La 31 decembrie 2023, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 1.301.925.291 RON (2022: 1.034.295.559 RON), din care se estimează că aproximativ 45% va fi recunoscută drept venit în 2024.

Grupul, prin filiala sa One Plaza Athenee, a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în centrul Bucureștiului, sector 1 compus din: teren în suprafață de 521 mp și construcție aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp. Proprietatea este clasificată ca monument istoric de către autoritățile locale. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15.

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare.

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

	2023	2022
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing)	116.171.421	71.210.714
Înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing	(18.097.638)	(8.833.254)
Venituri din chirii	98.073.783	62.377.460

Mai jos sunt prezentate detalii privind chiria anuală netă:

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

La 31 decembrie 2022	Venit din chirii	% din venitul din chirii	Venituri din servicii pentru chiriași	Total	% din total
Birouri	34.383.192	55%	11.147.256	45.530.448	57,7%
Comercial	27.230.617	44%	5.313.802	32.544.419	41,24%
Altele	763.651	1%	71.104	834.755	1,06%
Total	62.377.460	100%	16.532.162	78.909.622	100,00%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office și One Victoriei Plaza cu o pondere de 90% în veniturile totale din închirierea birourilor la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022: 94%).

Activitatea de închiriere a crescut deoarece clădirile de birouri One Tower și One Cotroceni Park au început să genereze venituri pe măsură ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

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

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

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

31 decembrie 2022	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	Venituri din chirii
Birouri	43.216.446	(8.833.254)	34.383.192
Comercial	27.230.617	-	27.230.617
Altele	763.651	-	763.651
Total	71.210.714	(8.833.254)	62.377.460

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

	2023	2022
Valoarea brută a stimulentei de leasing neamortizate integral	175.919.235	121.123.808
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(29.250.066)	(9.992.841)
Valoarea netă a stimulentei de leasing neamortizate integral	146.669.169	111.130.967

Valoarea netă a stimulentei de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022.

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

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

Descriere	2023	2022
Comisioane de intermediere vânzări	14.977.030	9.255.427
Total	14.977.030	9.255.427

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

NOTA 23. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație la 2023 și 2022 se detaliază astfel:

Descriere	2023	2022
Comisioane bancare și asimilate	2.534.032	1.862.959
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	8.172.740	8.519.286
Reparații și mentenanța	108.804	80.413
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	994.239	1.113.344
Amortizarea mijloacelor fixe	3.641.904	2.037.742
Protocol, reclamă și publicitate	14.398.055	11.002.963
Taxe și impozite	561.608	154.783
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	2.149.774	1.611.150
Servicii de evaluare	365.058	435.153
Alte servicii de consultanță	4.441.898	3.239.021
Servicii administrare	2.122.281	1.751.740
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.445.528	602.939
Salarii și contribuții asimilate	11.703.064	8.311.553
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	25.124.118	46.150.939
Cheltuieli poștale și telecomunicații	163.459	115.584
Transport și deplasări	1.829.511	1.543.038
Chirii diverse	861.313	809.519
Recrutare	250.523	117.447
Asigurări	670.367	494.227
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	482.229	482.229
Total	82.020.505	90.436.029

Numărul mediu de angajați la 31 decembrie 2023 este de 115 (31 decembrie 2022: 89 de angajați).

Onorariile aprobate de Comitetul de Audit pentru serviciile furnizate de Deloitte Audit S.R.L. aferente anului 2023 pentru Societate și filialele Grupului sunt în sumă de 217,6 mii EUR (din care audit statutar în sumă de 157,3 mii EUR, alte onorarii de audit în sumă de 27 mii EUR și alte servicii care nu sunt de audit în sumă de 33,4 mii EUR).

NOTA 24. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2023 și 2022 se detaliază astfel:

Descriere	2023	2022
Donații și sponsorizări	9.294.231	7.467.118
Datorii incerte scoase din evidență	392.315	498.907
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	(1.281.899)	5.258.735
Penalități contractuale	3.860.487	1.052.967
Alte cheltuieli de exploatare	2.400.811	1.030.613
Total	14.665.945	15.308.340

NOTA 25. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2023 și 2022 se detaliază astfel:

Descriere	2023	2022
Venituri din dobânzi	22.500.588	13.393.219
Venituri din diferențe de curs valutar	-	93.082
Alte venituri financiare	4.339.995	4.861.828
Total venituri financiare	26.840.583	18.348.129
Cheltuieli cu dobânzile	(56.907.656)	(21.966.642)
Pierdere cu diferențele de curs valutar	(5.201.438)	-
Total cheltuieli financiare	(62.109.094)	(21.966.642)
Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)	(35.268.511)	(3.618.513)

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022, 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
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
AV Holding SRL (fosta One Holding Ver SRL)	Romania	Alte entități afiliate
Park Lane Investments SRL (fosta One Holding OA SRL)	Romania	Alte entități afiliate
One Proiect 2 SRL	Romania	Alte entități afiliate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	Romania	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties SA	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office SA	Romania	Entitate asociată, acțiunile au fost vândute
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Valentin-Cosmin Samoilă	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Nume	Țara	Tip de afiliere
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Beneficii pe termen scurt angajați	2.273.902	769.062
Plăți pe bază de acțiuni	81.449.718	-

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

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

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

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	2.482
	Asociați	4.442.733	4.744.972
	Alte entități afiliate	19.309.734	12.050.587
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	12.621.057	10.869.424
	Alte entități afiliate	21.117.942	21.883.513
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.305
	Asociați	21.961.612	10.270.577
	Alte entități afiliate	12.828.459	8.850.374
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	1.988.914	4.309.192
	Alte entități afiliate	22.439.070	48.473.059
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	18.724.925	10.999.262
	Entități asociate	57.345.740	102.004.454

Natura tranzacției	Categoria entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2023	2022
Vânzări de bunuri și servicii	Asociați	32.283.671	29.405.151
	Alte entități afiliate	20.866.186	8.126.879
Venituri din dividende	Asociați	4.048.000	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Asociați	72.523.670	80.244.759
	Alte entități afiliate	37.163.084	45.450.524

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (continuare)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
	2023	-	34.363.079
Societăți – alte entități afiliate	2022	-	20.465.473
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2023	-	34.363.079
	2022	-	20.465.473
Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2023	32.548	681.383
Împrumuturi acordate entităților asociate	2022	178.566	7.060.180
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2023	32.548	681.383
	2022	178.566	7.060.180

La 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022, Grupul a încheiat angajamente contractuale cu entitățile afiliate pentru vânzarea de proprietăți, dezvoltarea de investiții imobiliare și proprietăți rezidențiale pentru care entitățile afiliate realizează lucrări de construcție cum ar fi: proiectare, structură, organizare de șantier, instalații, anvelopare, lucrări de finisare și alte servicii precum: administrarea proprietății, comisioane de intermediere.

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

NOTA 27. INTERESE MINORITARE

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

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Tower	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Active circulante	301.846.990	157.538.289	6.146.107	7.348.484	34.524.244	42.499.887
Datorii pe termen scurt	44.395.449	55.779.573	24.161.846	13.867.896	26.798.666	29.743.558
Active circulante nete	257.451.541	101.758.716	(18.015.739)	(6.519.412)	7.725.578	12.756.329
Active imobilizate	123.394.798	117.248.486	161.344.783	131.443.936	457.700.752	426.205.696
Datorii pe termen lung	152.208.602	35.943.423	47.801.764	48.454.588	276.381.410	277.839.942
Active imobilizate nete	(28.813.804)	81.305.063	113.543.019	82.989.348	181.319.342	148.365.754
Active nete	228.637.737	183.063.779	95.527.280	76.469.936	189.044.920	161.122.083
% NCI la sfârșitul anului	20,00%	20,00%	14,78%	32,32%	28,54%	29,76%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	182.910.189	146.451.023	81.406.437	51.758.676	135.091.500	113.172.151
Interese care nu controlează	45.727.547	36.612.756	14.120.842	24.711.260	53.953.420	47.949.932

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		Bucur Obor	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Active circulante	48.657.394	66.350.765	31.708.647	26.866.425	58.754.062	36.419.480
Datorii pe termen scurt	28.423.072	28.433.311	23.617.345	23.238.706	7.573.752	7.907.617
Active circulante nete	20.234.322	37.917.454	8.091.302	3.627.719	51.180.310	28.511.863
Active imobilizate	599.017.054	569.909.990	416.209.212	351.073.805	315.274.947	307.931.439
Datorii pe termen lung	253.668.845	261.996.147	244.521.760	170.746.951	35.422.061	33.167.754
Active imobilizate nete	345.348.209	307.913.843	171.687.452	180.326.854	279.852.886	274.763.685
Active nete	365.582.530	345.831.297	179.778.755	183.954.573	331.033.196	303.275.548
% NCI la sfârșitul anului	32,75%	42,75%	32,75%	42,75%	45,56%	45,56%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	245.854.251	197.988.418	120.901.213	105.313.993	180.214.472	165.103.208
Interese care nu controlează	119.728.278	147.842.879	58.877.542	78.640.580	150.818.724	138.172.340

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park		One North Gate		One United Towers	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Situația prescurtată a rezultatului global						
Venituri	285.121.407	180.319.265	3.439.149	2.530.265	32.300.021	23.398.082
Profit aferent perioadei	45.573.957	60.339.644	(942.656)	(9.231.535)	27.922.837	19.268.434
Total rezultat global	45.573.957	60.339.644	(942.656)	(9.231.535)	27.922.837	19.268.434
% interese minoritare la sfârșitul anului	20,00%	20,00%	14,78%	32,32%	28,54%	29,76%
Profit alocat intereselor minoritare	9.114.791	12.067.929	(139.343)	(2.983.170)	7.969.178	5.734.286
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar						
Numerar net din activități de exploatare	(133.719.645)	(83.685.776)	7.027.556	6.772.580	7.210.399	2.370.480
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	1.414.613	(1.381.763)	(28.578.094)	(3.669.562)	1.859.037	(17.275.834)
Numerar net din activități de finanțare	110.380.650	(754.917)	19.771.496	(311.025)	(8.044.452)	24.511.454
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	(21.924.382)	(85.822.456)	(1.779.042)	2.791.993	1.024.984	9.606.100

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		Bucur Obor	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Situația prescurtată a rezultatului global						
Venituri	39.047.743	18.625.662	3.174.192	-	35.983.037	32.544.419
Profit aferent perioadei	19.751.233	31.009.325	(4.175.818)	44.233.436	27.757.649	14.753.225
Total rezultat global	19.751.233	31.009.325	(4.175.818)	44.233.436	27.757.649	14.753.225
% interese minoritare	32,75%	42,75%	32,75%	42,75%	45,56%	45,56%
Profit alocat intereselor minoritare	6.468.529	13.256.486	(1.367.580)	18.909.794	12.646.385	6.721.569
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Numerar net din activități de exploatare	13.360.039	(13.769.883)	(13.110.962)	16.879.813	21.480.140	20.789.608
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(10.291.298)	(79.712.444)	(53.521.671)	(100.044.052)	(1.244.503)	(830.000)
Numerar net din activități de finanțare	(1.011.321)	82.659.811	81.700.720	93.142.766	-	(17.355.955)
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	2.057.420	(10.822.516)	15.068.087	9.978.527	20.235.637	2.603.653

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În 2023 și 2022, 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 2023	One North Gate	One United Tower	One Herăstrău Plaza	One Lake District	One Cotroceni Park Office Faza 4	One Cotroceni Park Office	One Cotroceni Park Office Faza 2	Total
	<i>17,53% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>1,22% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>2% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>2% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>20% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>10% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>10% achiziționat de la interesele minoritare</i>	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	6.661.709	1.973.543	4.135	1.960.647	5.144.766	35.269.047	17.827.852	68.841.699
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(9.112.073)	(2.758.672)	(900)	(900)	(18.000)	(35.301.200)	(17.899.200)	(65.090.945)
Impact asupra rezultatului reportat	(2.450.364)	(785.129)	3.235	1.959.747	5.126.766	(32.153)	(71.348)	3.750.754
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)	486.000							486.000

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

31 decembrie 2022	One Herăstrău Vista	Neo Floreasca Lake	One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia SRL)	One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One North Gate	One Carpathian Lodge Magura	One Proiect 24 (fosta One United Italia SRL)	Bucur Obor	Total
	<i>modificare de 13% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 14,42 % în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 12,67% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 12,67% în interesele minoritare</i>	<i>modificare de 5,28% în interesele minoritare</i>	<i>fără modificări în control</i>	<i>90%</i>	<i>54,44%</i>	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	(32.463)	4.329.874	770.795	1.734.860	4.094.966	-	-		10.898.032
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(2.042.969)	(2.063.158)	(808.349)	(902.834)	(4.223.928)	-	-		(10.041.238)
Impact asupra rezultatului reportat	(2.075.432)	2.266.716	(37.554)	832.026	(128.962)	-	-		856.794
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)						3.418.610	4.500	133.511.133	136.934.243

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

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

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

	1 ianuarie 2022	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprie	Alte mișcări	31 decembrie 2022
Împrumuturi bancare	412.992.288	335.295.908	21.826.016	156.298	(56.617.994)	1.571.170	-	90.939.057	806.162.743
Împrumuturi de la acționari	7.559.236	306.416	123.511	-	-	(27.929)	(3.418.614)	(966.210)	3.576.410
Împrumuturi de la entitățile afiliate	11.610.788	12.220.170	-	-	(3.442.880)	77.395	-	-	20.465.473
Datorii de leasing	3.929.334	-	14.666	1.565	(531.917)	11.789	-	-	3.425.437
Total datorii din activități de finanțare	436.091.646	347.822.494	21.964.193	157.863	(60.592.791)	1.632.425	(3.418.614)	89.972.847	833.630.063

NOTA 29. ANGAJAMENTE

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

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

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

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

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

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 31 decembrie 2023 s-a plătit o sumă de 1.7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Noua amenajare va avea o suprafață totală construită estimată de până la 150.000 mp deasupra solului. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One City Club SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren pe str. Ramuri Tei nr. 3, în suprafață de 10.710 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 7 mil. EUR, din care s-au plătit 1.7 mil. EUR, iar suma rămasă de 5.3 milioane EUR va fi achitată cel târziu la 15 iulie 2024. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numita One City Club. Noua amenajare va avea o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp.

NOTA 30. CONTINGENȚE

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

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

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

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE

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

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

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

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	1.027.660.000	830.204.626	836.365.760	734.965.433
Avansuri de la clienți	389.608.219	292.641.449	352.166.557	276.373.333

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022:

31 decembrie 2023

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

31 decembrie 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	-	734.965.433	734.965.433
Avansuri de la clienți	-	-	276.373.333	276.373.333

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

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

- Creanțele sunt evaluate de 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 2023, 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 2023.

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE

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

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

Nu au existat vânzări între segmente în anul curent (2022: zero). Niciun client nu a contribuit cu 10% sau mai mult la veniturile Grupului în 2023, sau în 2022.

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2023 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.130.393.968	-	-	1.130.393.968
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	128.354.651	-	128.354.651
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(802.740.979)	-	-	(802.740.979)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(12.124.094)	-	-	(12.124.094)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(30.280.868)	-	(30.280.868)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(11.452.425)	-	(11.452.425)
Venituri nete	315.528.895	86.621.358	-	402.150.253

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2022 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	769.518.382	-	-	769.518.382
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	78.909.622	-	78.909.622
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(445.459.287)	-	-	(445.459.287)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(5.133.247)	-	-	(5.133.247)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(16.532.162)	-	(16.532.162)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	-	(8.171.409)	-	(8.171.409)
Venituri nete	318.925.848	54.206.051	-	373.131.899

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2023 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
Câștiguri din investiții imobiliare	110.495.935	150.135.861	-	260.631.796
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	-	-	-

Rezultatul pe segmente la 31 decembrie 2022 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
Câștiguri din investiții imobiliare	45.133.983	173.332.589	-	218.466.572
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	94.079.969	-	94.079.969

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

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

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2022	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial	Corporativ		
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	1.110	14.411.673	846.822	15.259.605
Investiții imobiliare	84.180.011	2.167.804.936	-	2.251.984.947
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	3.369.877	3.369.877
Active aferente dreptului de utilizare	2.229.909	457.245	-	2.687.154
Imobilizări corporale	3.887.116	3.074.099	44.170.308	51.131.523
Alte active imobilizate	-	-	16.917.499	16.917.499
Total active imobilizate	109.554.222	2.185.747.953	65.304.506	2.360.606.681
Stocuri	662.896.020	98.320	-	662.994.340
Avansuri acordate furnizorilor	88.929.853	19.121.548	8.265.508	116.316.909
Creanțe comerciale	371.814.135	19.758.362	430.125	392.002.622
Alte creanțe	6.144.058	36.400.719	70.400.167	112.944.944
Cheltuieli în avans	11.399.818	13.148.513	376.613	24.924.944
Numerar și echivalente de numerar	288.455.917	131.105.165	147.398.961	566.960.043
Total active circulante	1.429.639.801	219.632.627	226.871.374	1.876.143.802
TOTAL ACTIVE	1.539.194.023	2.405.380.580	292.175.880	4.236.750.483
Împrumuturi pe termen lung	61.946.481	595.788.990	-	657.735.471
Datorii comerciale și alte datorii	564.912	885.614	21.991.747	23.442.273
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	89.652.566	190.798.332	(7.622.861)	272.828.037
Total datorii pe termen lung	154.810.906	787.472.936	14.368.886	956.652.728
Împrumuturi pe termen scurt	116.929.233	55.539.922	-	172.469.155
Datorii comerciale și alte datorii	111.210.483	135.630.710	24.224.363	271.065.556
Venituri în avans	370.523	10.692.119	36.631	11.099.273
Datorii de leasing	332.990	445.500	-	778.490
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.661	522.366	192.117	717.144
Avansuri încasate de la clienți	236.873.883	55.767.566	-	292.641.449
Total datorii curente	465.719.773	258.598.183	24.453.111	748.771.067
Total datorii	620.530.679	1.046.071.119	38.821.997	1.705.423.795

NOTA 33. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 449.618.530 RON (31 decembrie 2022: 502.296.355 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	449.618.530	502.477.465
Număr mediu ponderat în circulație	3.742.333.473	2.812.996.754
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0,120	0,179
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	0,119	0,171

NOTA 34. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

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