

O analiză critică între raportarea financiară și nonfinanciară a companiilor imobiliare cotate la BVB și divergențele juridice pe teme de sustenabilitate cu autoritățile locale

Mihnea Păsărin¹

ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN BUCUREȘTI

Facultatea de Contabilitate și Informatică de Gestiune, anul II, grupa 634

Profesor coordonator: Conf. univ. dr. Mihaela Minu²

Rezumat: Studiul își propune să analizeze critic modul în care sunt prezentate informațiile, atât de natură financiar-contabilă, cât și nonfinanciară, prin intermediul managementului de impresie, confruntând raportul anual financiar și cel de sustenabilitate cu decizia instanței de judecată și viziunea de dezvoltare sustenabilă a administrației publice locale, utilizând ultimele ghiduri de planificare urbană ce urmează să fie supuse aprobării de autoritățile locale – Primăria Capitalei, respectiv autoritatea centrală – Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației.

Cuvinte-cheie: Dezvoltare sustenabilă; Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU); ESG; Investiții imobiliare

Abstract: *The purpose of the study is to critically analyse the way in which both financial-accounting and non-financial information are presented through impression management, comparing the annual financial and sustainability report with the court's decision and the sustainable development vision of local public administration. The study uses the latest urban planning guidelines, to be submitted for approval by the local public authorities (Bucharest City Hall) and central authorities (Ministry of Public Works Development and Administration)*

Keywords: Sustainable Urban Development; Integrated Urban Development Strategy – Bucharest 2050 (ro: Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană – SIDU); ESG (Environmental, social, and; corporate governance); Real Estate Investment

Listă abrevieri (anexă)

Introducere

Cererea în continuă creștere pentru proprietăți imobiliare a avut drept consecință o dezvoltare urbană haotică, lucru relevat de numeroasele decizii definitive date de instanțe. Concret, instanțele au apreciat că modalitatea în care autoritatea publică a aprobat Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) a fost nelegală, având implicații deosebit de grave în dezvoltarea sustenabilă a Capitalei. Acordarea de diverse PUZ-uri mai mult mai sau mai puțin legale și oportune poate fi analizată și la nivelul investitorilor imobiliari cotați la Bursa de Valori București și confruntat cu soluția instanței. De asemenea, se poate analiza strategia de comunicare a companiei în relație cu investitorii, prin intermediul managementului de impresie dar și schimbările de viziune ale stakeholderilor, în cazul de față conducătorii autorității publice. Nu în ultimul rând, se poate discuta de etica acestor companii care își atrag investitorii prin promovarea mesajului de „cea mai bună dezvoltare sustenabilă”.

¹ Adresă de corespondență: pasarinmihnea21@stud.ase.ro, mihnea.pasarin@outlook.com

² Adresă de corespondență: mihaela.minu@cig.ase.ro

Pentru acest demers de cercetare, a fost aleasă compania **One United Properties**, fiind cel mai important jucător de la BVB din domeniul imobiliar, **singura companie imobiliară cotate la bursă care publică raport de sustenabilitate**. Fiind o companie publică, orice decizie a instanței are un impact puternic atât asupra investitorilor, dar și impact financiar-contabil în cadrul situației poziției financiare. Cercetarea a pornit de la gradul de satisfacție al cetățenilor Municipiului București privind activitatea autorității locale în sfera de planificare urbană reprezentând un element de natura socială și de guvernanță din ramura factorilor ESG.

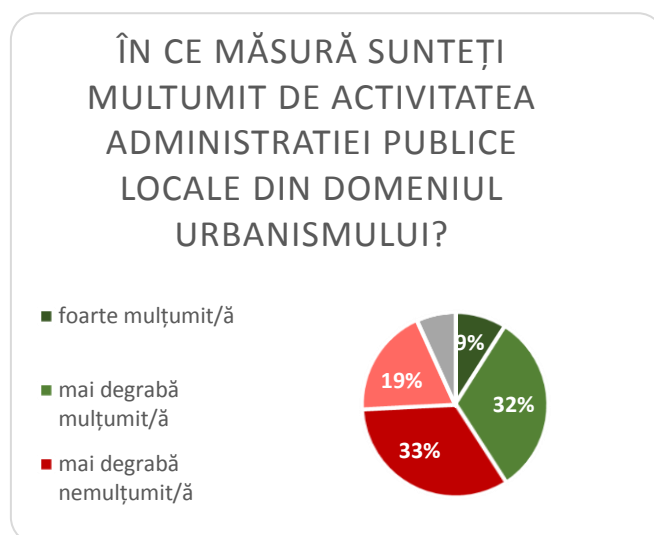


Figura 1. Grad satisfacție cetățeni urbanism, București

Prelucrare proprie date: Cadrul European pentru Orașele Durabile
Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației și Banca Mondială

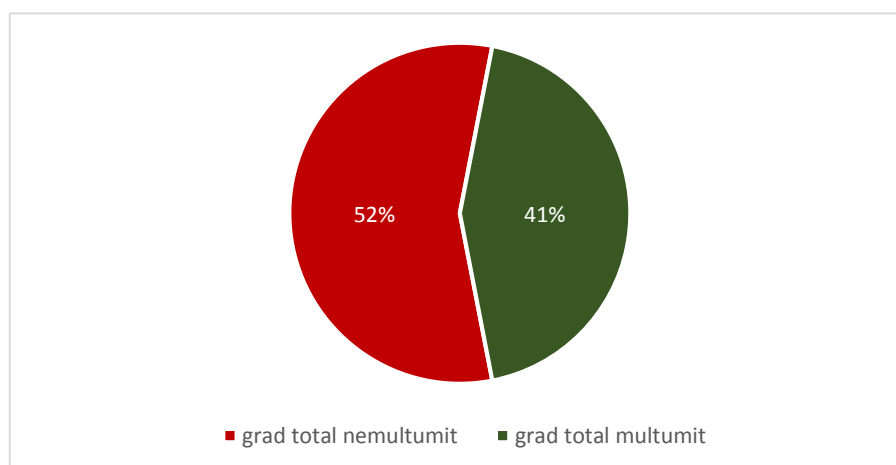


Figura 2. Grad total mulțumiți vs grad total nemulțumiți la nivelul Capitalei

Prelucrare proprie date: Cadrul European pentru Orașele Durabile
Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației și Banca Mondială

Așadar, din datele prelucrate de platforma citadini.ro (operaționalizată în anul 2020 având ca scop să ușureze comunicarea între părțile interesate și să ofere date către „factori de decizie, urbanisti, economiști, arhitecți ș.a.m.d., cât și cetățeni”), observăm că un procent de 52% din respondenții Municipiului București se declară nemulțumiți de activitatea PMB din anul 2020 cu privire la zona urbanistică, în timp ce 41% se declară mulțumiți de direcția urbanistică în care se îndreaptă capitala. Oradea, conform datelor din barometrul urban se afla la un grad de apreciere de 80%, de 2 ori mai mare față de Capitală.

Acest procent este foarte important, deoarece la nivelul Municipiului București numărul de autorizații de construcție eliberate de Municipalitate a rămas aproximativ constant, înregistrând-se o ușoară scădere conform datelor INS.

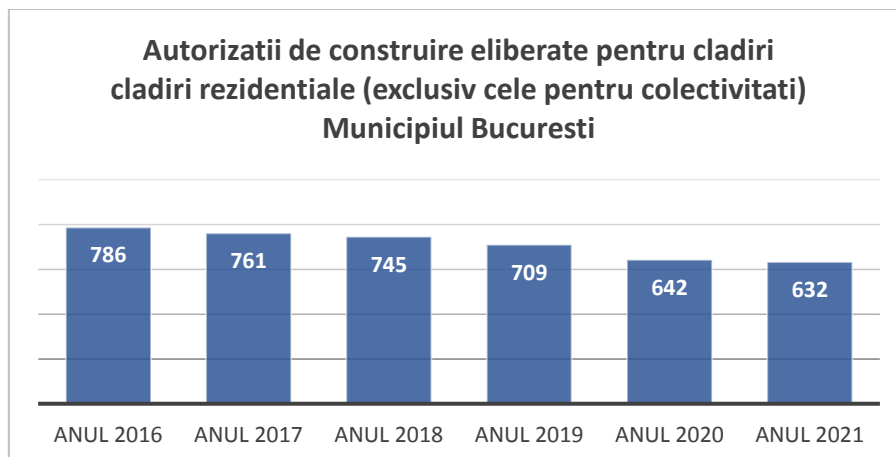


Figura 3. Autorizații eliberate de PMB
Prelucrare proprie date: INS

1. Sintează din literatura de specialitate privind dezvoltarea urbană sustenabilă

Începând cu 1 ianuarie 2017, prevederile ordinului MFP Nr. 1938/2016 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile, începe să producă efecte, respectiv societățile pe acțiuni publice cu un număr mai mare de 500 salariați sunt obligate să întocmească pachete de raportare non-financiară. Acest ordin, transpune Directiva 2014/95/UE privind prezentarea informațiilor de natură non-financiară.

Prin acest act normativ, se are în vedere transparentizarea activității entităților, printre cele mai relevante prevederi care fac obiectul acestui studiu fiind: „aspectele legate de mediu, detalii privind impactul actual și previzibil al operațiunilor entității asupra mediului” respectiv „dialogul cu comunitățile locale și/sau acțiunile întreprinse pentru a asigura protecția și dezvoltarea acestor comunități”³

Societățile cu valori mobiliare tranzacționate pe o piață reglementată au libertatea să întocmească aceste situații după mai multe modele respectiv naționale, internaționale sau ale Uniunii Europene, cele mai populare standarde fiind: *European Sustainability Reporting Standards (ESRS)* (engl: Standardele Europene de raportare sustenabilă) concepute de *European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG)*, TCFD, ISSB(IFRS), CDP, GRI, etc. Ultimul standard menționat este folosit și de One United Properties la întocmirea raportului de sustenabilitate.

De asemenea, aceste politici de sustenabilitate se coroborează cu obiectivele Organizației Națiunilor Unite (ONU), pentru sectorul imobiliar cel mai relevant obiectiv fiind Sustainable Cities and Communities (engl: Orașe și Comunități Durabile).

EY arată că la nivel global, 98% din investitori analizează pachetele de raportare non-financiară privitoare la factorii de mediu, social și guvernanta (ESG), devenind un criteriu semnificativ în evaluarea proiectelor de investiții.

Studiile de specialitate privind valoarea adăugată a sustenabilității companiilor din industria imobiliară (Ansari et al., 2015) arată că prin conceptul de responsabilitate corporativă, companiile **ar trebui să anticipeze efectele sociale și de mediu în procesul de luare a deciziilor.**

³ Ordin Nr. 1938/2016 din 17 august 2016 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile 492¹. - (1) respectiv (6) paginile 1 și 2

De asemenea, studiul subliniază faptul că, dacă obiectivele de sustenabilitate ar fi fost opționale, companiile ar fi fost preocupate de creșterea profitului și ar ignora aspectele ESG. Un alt aspect important relevat de studiu este că responsabilitatea socială sau sustenabilitatea presupune **interacțiunea voluntară cu stakeholderii** (fără să fie ca urmare a unei obligații legale) și că aceste acțiuni de responsabilitate corporativă **trebuie să fie peste obligațiile de mediu minime prevăzute de lege**.

Nu în ultimul rând, sustenabilitatea poate să fie o unealtă media pentru a evidenția aspecte pozitive dar și negative privitoare la strategia companiei. Concluzia studiului este că, informațiile suplimentare prezentate în pachetul de raportare non-financiară reduc divergențele de opinie dintre companie și stakeholderi și asigură o evaluare mai stabilă.

În ceea ce privește particularitățile de raportare sustenabilă specifice sectorului imobiliar, printre cele mai importante, care apar în ghidul *GRI 304: Biodiversity 2016* sunt, că în cazul zonelor protejate sau adiacent acestora, organizația trebuie să raporteze informații referitoare la locația geografică și poziția în cadrul zonei protejate.

De asemenea, în același ghid GRI 304 termenul de arie/zonă protejată este explicat astfel: „*engl*: zonă care este protejată de orice fel de prejudiciu adus în timpul activităților operaționale și unde mediul rămâne în starea sa inițială cu un ecosistem funcțional și sănătos⁴. De asemenea, termenul de impact este și el detaliat, ghidul considerând că trebuie evaluat în funcție de contribuția sa (pozitivă sau negativă) la dezvoltarea sustenabilă. Tot în ghid, se precizează că impactul asupra obiectivelor ESG „*engl*: pot avea multe consecințe asupra modelului de afacere, a reputației sau a abilității de a atinge obiective”

Un studiu Deloitte care analizează impactul factorilor ESG asupra zonei *Real Estate* precizează că cel mai greu obstacol pentru companii este **procesul de convingere al investitorilor că aceste investiții trebuie să se alinieze cu necesitățile comunității locale**.

PwC consideră că **etica în afaceri joacă un rol important în analiza factorilor ESG** respectiv în special partea socială. În studiul PwC se arată că, sectorul imobiliar este un poluator important, în Malta ajungând să prezinte 15% din totalul gazelor cu efect de seră.

La nivelul României, începând cu anul 2020, au început să se publice date din **prima strategie de dezvoltare urbană**, document de o importanță deosebită pentru Unități Administrativ Teritoriale (UAT-uri) care analizează calitatea locuirii și **identifică principalele probleme din zona ESG** și nu numai. Acest act normativ urmează să fie aprobat de Guvern și să traseze **direcțiile principale de acțiune pentru primării, care au un rol important în relație cu dezvoltatorii imobiliari, fiind cele care autorizează investițiile imobiliare**. În ceea ce privește principalele probleme cu care se confruntă orașul, bucureștenii clasează pe primul loc o problemă din zona de mediu respectiv poluarea aerului.

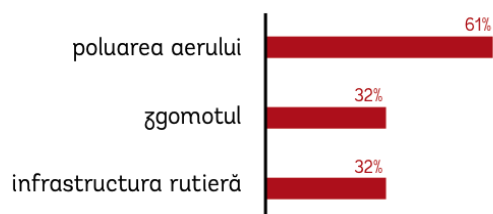


Figura 4. Principalele trei probleme cu care credeți că se confruntă orașul dvs. (% la nivel de oraș)

Sursa: preluare Barometrul Urban, Calitatea Vieții în Orașele din România, Probleme și priorități de dezvoltare⁵, Banca Mondială

⁴ GRI 304: Biodiversity 2016 pagina 11

⁵ capitolul 6, pagina 97, disponibil online la https://citadini.ro/wp-content/uploads/Barometrul-Urban_Politica-Urbana-a-Romaniei.pdf

Mai mult, Municipiul București în anul 2019 semnează tot cu Banca Mondială un contract de asistență tehnică, pentru „a sprijini municipalitatea în prioritizarea și implementarea unor intervenții esențiale pentru dezvoltarea locală și creșterea calității vieții în Municipiul București.”⁶ Această strategie conține aspecte cheie de natură ESG și trasează primele concepte de dezvoltare urbană sustenabilă la nivelul industriei *real estate* din Capitală.

În ceea ce privește dezvoltarea urbană, experții de la Banca Mondială consideră că „**Anularea PUZ-urilor sectoriale a creat întârzieri** în ceea ce privește calendarul de obținere a aprobărilor locale necesare pentru utilizarea terenurilor, ceea ce a dus la **creșterea costurilor de pre-dezvoltare a proiectelor aflate în curs de desfășurare și la reducerea ofertei**. Suspendarea PUZ a afectat și procedura de eliberare a autorizațiilor de construire. Astfel, volumul ofertei care intră pe piață a scăzut, ceea ce, la rândul său a dus la creșterea prețurilor și a presiunii asupra cumpărătorilor.”⁷ Tot Banca Mondială este de părere că **patrimoniul cultural ar trebui protejat prin „Conservarea monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora.”**⁸

PUG este în esență un document strategic ce „cuprinde **prevederi pe termen mediu și lung** cu privire la delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană (...) cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional (...) caracterizate de una sau mai multe dintre următoarele situații:

- a) zone centrale;
- b) zone istorice;
- c) zone construite protejate;**
- d) zone din mari ansambluri de locuit.”⁹

PUZ conform definiției experților de la Banca Mondială este :” un instrument de planificare urbană care **coordonează dezvoltarea urbană generală** a unei zone specifice a unei localități și asigură că orice dezvoltare din zona specificată este **în concordanță cu prevederile PUG-ului aplicabil** întregului oraș.”¹⁰

PMB ne transmite la întrebarea adresată „**dacă există conceptul de dezvoltare sustenabilă la nivelul MB**, și dacă da, cum îl definești” că orașul durabil (Obiectivul nr. 11 din Obiectivele pentru dezvoltare durabilă formulate de ONU) „va fi adaptat la riscurile naturale și schimbările climatice, **consolidând limita de dezvoltare urbana necesara protejării resurselor de biodiversitate si conservării infrastructuri verzi valoroase**, dezvoltând echilibrat fondul construit într-un sistem de spatii publice deschise si promovând energia regenerabila.”¹¹

Mai mult, Primăria transmite că are în vedere ca prin noul PUG să „stipuleze cerințe clare pentru dezvoltatori cu privire la combaterea insulei de căldură urbană”.

⁶ Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) disponibil online la <https://estibucuresti.pmb.ro/despre>

⁷ Consolidarea componentei de dezvoltare economică locală. Funcții și rezultate disponibil online la https://estibucuresti.pmb.ro/pdf/acord-bm/componenta_3/livrabil_13.pdf, pagina 20

⁸ Formularea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului București (SIDU), pagina 134, disponibil online la https://estibucuresti.pmb.ro/pdf/sidu/docs/c_formularea_strategiei_integrate_de_dezvoltare_urbana_a_municipiului_bucuresti.pdf

⁹ Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice - MDRAP - Ordin nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 art. 17. (1) pagina 10 disponibil online la https://isc.gov.ro/files/2018/Legislatie/Ordinul_nr_233_2016_Norme_aplicare_Legiea_350_2001.pdf

¹⁰ Consolidarea componentei de dezvoltare economică locală. Funcții și rezultate https://estibucuresti.pmb.ro/pdf/acord-bm/componenta_3/livrabil_13.pdf pagina 5, Secțiunea : Glosar de Termeni

¹¹ Răspuns PMB la solicitarea transmisă

2. Metodologia cercetării

Cercetarea își propune să studieze dacă divergențele de natură ESG au avut impact în ceea ce privește stabilitatea companiei, a raportării financiare și non-financiare și să analizeze dacă într-adevăr obiectivele ESG reprezintă chiar o direcție de acțiune sau o zonă de PR (Public Relations engl: relații publice).

Prin metodologie, culegerea de informații s-a realizat de la ambele părți: autoritățile publice (Primăria Municipiului București, Primăria Sectorului 1) respectiv One United Properties.

În relația cu autoritățile publice, informațiile solicitate/clarificările necesare au fost trimise către Primăria Municipiului București (PMB) respectiv Primăria Sectorului 1 (S1MB) sub forma unor solicitări trimise în temeiul Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public, coroborat cu H.C.G.M.B nr. 560/31.10.2022 ce face obiectul acordului de cooperare semnat între PMB și Academia de Studii Economice din București.

Pe de altă parte, având în vedere că investitorul imobiliar nu are nicio obligație legală să răspundă la astfel de solicitări trimise în temeiul Legii nr. 544/2001, în acest caz, culegere a de informații preliminară necesare s-a realizat sub forma unor întrebări transmise electronic prin intermediul unui formular, de pe mai multe adrese de mail distincte, cu ocazia zilei investitorului. Aceste întrebări, urmau să fie citite în cadrul evenimentului respectiv, urmând să primească răspuns din partea conducerii executive One.

În urma acestor răspunsuri primite atât de la autoritățile publice cât și de la One United Properties în cadrul evenimentului, s-au cerut clarificări suplimentare de la ambele părți. De asemenea, prin metodologie, s-au exclus informații din presă, **existând suspiciuni rezonabile că aceste știri nu prezintă obiectiv speța**, lucru confirmat ulterior în cazul unor anumite publicații (acest aspect va fi descris ulterior la analiza prin intermediul managementului de impresie).

Mențiune: întrebările trimise către One United Properties, au fost trimise cu întârziere deoarece atât Primăria Capitalei cât și Primăria Sectorului 1 au trimis răspunsul la adrese cu întârziere, ceea ce a făcut imposibilă interpretarea unor date necesare cercetării. Totuși, One United Properties a răspuns la toate întrebările.

De asemenea, a fost solicitat un interviu cu Primarul General al Municipiului București sau cu City Managerul Capitalei pentru a putea degreva presiunea pusă pe aparatul administrativ cauzată de multitudinea datelor cerute dar și pentru a înțelege mai bine viziunea de dezvoltare pe care o au. Cererile de interviu au fost înregistrate atât la Cabinet Primar General, cât și la Cabinet Administrator Public în data de 24.03.2023 la ora 11:36 respectiv 11:37, până la acest moment nefiind comunicat un răspuns

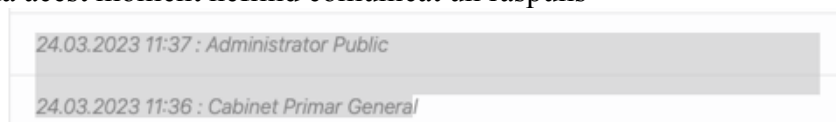


Figura 5. Circuit administrativ
Sursa: Primăria Municipiului București

Circuitul administrativ complet poate fi văzut public accesat site-ul <https://www3.pmb.ro/wwwt/dox/verifica.asp>, completând cu nr. de înregistrare 49058 din data de 21/03/2023 reprezentând solicitarea de date suplimentare, respectiv solicitarea inițială cu nr. 35516 din 01/03/2023.

Întrebările trimise electronic către autorități respectiv One United Properties se găsesc în următorul centralizator modelul fiind inspirat de cel utilizat de Banca Mondială. Răspunsurile din centralizator se regăsesc în bibliografie.

Nr. Crt.	Denumirea Instituției/ Companiei	Informații solicitate	Situație răspuns	Document
1.	Primăria Municipiului București (PMB)	-dacă există o politică de calcul a reevaluării terenului ca urmare a aprobării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) -care sunt mecanismele de control intern pentru protejarea MB în fața unei devoltări nesustenabile -dacă există conceptul de dezvoltare sustenabilă la nivelul PMB -cum definește PMB dezvoltarea sustenabilă -numarul litigiilor pe teme de urbanism defalcat pe anii 2018-2023 -numarul litigiilor câștigate -existența vreunui litigiu în care Primarul General a fost obligat să emită autorizație de demolare -numărul dispozițiilor de demolare emise -cine semnează și contrasemnează autorizațiile de construcție -existență un registru de refuz al contrasemnării autorizațiilor de construire, -dacă până în prezent direcția de audit intern a efectuat vreun audit a efectuat vreun audit cu privire la aspectele de urbanism din MB, -măsurile care s-au luat pentru protejarea zonelor protejate din MB, în cazul în care Prefectul MB decide să atace PUZ Zone Protejate în instanță? -interval de timp până la aprobarea noului Plan Urbanistic General (PUG)	DA, în sensul că nu există "o uzuanță" de calcula valoarea terenului DA DA DA DA, în sensul că baze de date nu permite filtrarea datelor pe ani DA, în sensul că nu detin date NU, preluat ulterior din oficiu DA, în sensul că nu există DA, în sensul că nu s-a efectuat vreun audit DA, au răspuns la o altă întrebare, preluat ulterior din oficiu DA	PMB Adresa1
2.	Primăria Sectorului 1 (S1MB)	-adresa transmisă Prefectului Municipiului București și Inspectoratul de Stat în Construcții pentru suspendarea lucrărilor în speța One Modrogan -răspunsul autorităților la adresa trimisă -dacă există la nivelul S1MB un plan/reguli/norme de dezvoltare sustenabilă -numărul de verificări efectuate la dezvoltatorul One United Properties prin Politia Locală -cuantumul amenziilor (dacă există) și care sunt neregurile desoposite (dacă există) -măsurile luate de S1MB pentru a putea avea o dezvoltare urbană sustenabilă și predictibilă	NU NU NU DA, în sensul că nu există DA, în sensul că nu a fost amendat DA, redirectionare către PMB	S1MB Adresa
3.	Primăria Municipiului București (PMB)	-câte articole/știri etc au fost scrise pe teme de urbanism după suspendarea PUZ-urilor de sector? -dacă a s-a considerat necesar să se trimită drept la replică -materialele prezentate la conferința de presă din 05.02.2023 respectiv adresa Inspectoratului de Stat în construcții și cea a Prefectului MB -dezafectare? -câștigul pe care acest dezvoltator l-a câpătat ca urmare a aprobării PUZ- Aleea Modrogan nr. 1 A, sector 1, despre ce sumă aproximativă	DA, în sensul că nu detin date DA, în sensul că PG a explicat când s-a considerat oportun DA DA NU	PMB Adresa 2 (sosită cu întârziere)
4.	One United Properties	-viziunea One în ceea ce privește dezvoltările sustenabile imobiliare? -cum reușiți să îmbinați latura de dezvoltare sustenabilă cu profitabilitatea cerută de investitori? -cum se pot menține aceste obiective de sustenabilitate în cazul dezvoltării One Modrogan unde instanța apreciază dezvoltarea ca fiind o agresiune a zonei și că s-a construit pe un spațiu verde unde erau copaci și anterior funcționa o seră. -de ce în raportul de sustenabilitate nu apare o secțiune specială de Biodiversitate respectiv secțiunea GRI -cele mai mari provocări în materie de sustenabilitate pe care le întâmpină One?	DA DA DA DA DA DA	One Adresa

Figura 6. Centralizator întrebări
 Modalitate trimitere: email instituțional

Companiile listate la BVB, care activează în domeniul *real-estate* pe piața principală sunt: One United Properties respectiv Impact Developer & Contractor S.A. Din aceste companii, One este singura care întocmește raport de sustenabilitate, majoritatea dezvoltărilor sale imobiliare fiind pe raza administrativ-teritorială a Municipiului București. De precizat este că ambele companii au fost subiectul unor dispute cu autoritatea publică locală.

3. Rezultatele cercetării

3.1 Disputele juridice și deciziile instanței cu privire la Autorizația de construcție și PUZ pentru One United Properties (One Modrogan)

În ceea ce privește divergențele de opinie din zona factorilor ESG, respectiv din zona de mediu, acestea au fost subiectul unor procese între One Modrogan S.R.L și mai multe asociații. Asociația pentru Conservare Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural dă în judecată One Modrogan S.R.L., Consiliul General al Municipiului București (C.G.M.B) și Primarul General al Municipiului București (PG) solicitând anularea Hotărârii C.G.M.B

privind aprobarea PUZ Alea Modrojan nr. 1A și autorizația de construire (AC) nr. 529/21.09.2020 emisă de PG.¹²

De asemenea, solicită suspendarea PUZ și AC, **obligă PG să emită autorizație de desființare(demolare) și readucerea terenului la starea inițială**. Argumentele aduse de pârât sunt că „PUZ a fost emis cu încălcarea OUG 195/2005, întrucât schimbă destinația spațiului verde amenajat” iar terenul era deja reglementat de PUZ Zone Construite Protejate-Parcelarea Filipescu. De asemenea, se arată că OUG 195/2005 precizează că „schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare de documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora (...) este interzisă”¹³

Asociația pentru Conservare Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural arată că PUZ Zone Construite Protejate- zona 48 Parcelarea Filipescu prevede la capitolul agresiuni: **„aparitia unor clădiri (imobile de aport, cu apartamente de lux) care nu respectă regulile după care s-a construit întreaga parcelare (...) ducând la degradarea calității urbanistice**. De asemenea, menționează că PUZ ZCP prevede că spații plantate trebuie **conversate obligatoriu**.

În apărarea sa, One Modrojan S.R.L. susține că „deține un teren mai mare de 3000 mp având obligația de a obține PUZ”; „sera” în realitate era „o reminiscență dezafectată, lăsată în paragină, **care nu avea sub nicio formă atribuțiile, caracteristicile și folosința unei spații verde amenajat**”, „o acuară verde pe un plan nu poate îndeplini exigențele legii în ceea ce privește noțiunea de documentație de urbanism”, „**are potențialul să genereze prejudicii pârâtei, concretizate prin:**

- **potențiala scădere a vânzărilor;**
- pierderea clienților;
- **prejudicii de imagine pentru pârâtă și societatea-mamă;**
- **afectarea valorii acțiunilor One pe piața de capital”.**

Concret, One cere despăgubiri de la C.G.M.B și PG, reprezentând „despăgubiri pentru repararea integrală a prejudiciului suferit de One Modrojan (...) compuse din

- 26.368.552,75 – prejudiciu efectiv rezultat din cheltuieli efectiv suportate cu achiziția și dezvoltarea terenului
- 45.385,787 euro – **profit nerealizat conform planului de afaceri al pârâtei**”¹⁴
prejudicii ce urmează a fi stabilite pe baza unei expertize contabile.

Mai mult, One Modrojan S.R.L. consideră că „**anularea Autorizației de Construire ar conduce la imposibilitatea realizării investiției** avute în vedere de pârâtă la momentul achiziționării Terenului, **împiedicând-o să fructifice economic folosința acestuia în scopul pentru care l-a achiziționat**, suprimând dreptul legitim **de a construi și de a obține foloasele pe care clădirile le-ar fi putut produce**, adică, însuși dreptul de proprietate recunoscut de lege.” Prejudiciul efectiv este 26.368.552,75 euro. Acesta reprezintă litigiul de anulare a PUZ și AC obținute de către One, care este încă pe rol.

¹² Cerere de chemare în judecată dosar 11527/3/2022, soluția pe scurt disponibilă la https://portal.just.ro/3/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=300000001016421&id_inst=3

¹³ ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, art. 71 (1), pagina 23, disponibil online la https://www.afm.ro/main/legislatie_sus/oug_195_2005.pdf, accesat în aprilie 2023

¹⁴ idem 10

În ceea ce privește litigiul de **suspendare a autorizației de construire și a PUZ** Aleea Modrogan nr. 1A, acesta este înregistrat la Curtea de Apel București (fiind rejudecat), reprezentând cererea de suspendare cerută de Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural, instanța divizând cererea în două litigii diferite (cel de anulare și suspendare).

Inițial, Tribunalul Municipiului București a respins ca nefondată cererea de suspendare invocând lipsa îndeplinirii cerinței cazului bine justificat, Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural atacând la instanța de recurs respectiv – Curtea de Apel București. Curtea reține că se îndeplinește această cauză și consideră că în aprobarea PUZ nu s-au respectat prevederile regulamentului PUZ Zone Construite Protejate în sensul „prezintă tocmai caracteristicile menționate de reglementarea zone protejate ca fiind agresiuni: **imobile de raport cu apartamente de lux realizate într-un stil arhitectural modern, fără respectarea regulilor după care era realizată parcelarea în perioada interbelică** (terenul respectiv se afla într-o zonă de forma rotunjită cu puține construcții, alei cu traseu curb și vegetație abundentă, caracteristici ce nu se mai regăsesc în proiectul realizat de **pârâta One Modrogan SRL**).”

De asemenea, Curtea consideră ca există suficiente motive care să creeze „o îndoială serioasă în privința legalității”, iar în ceea ce privește chestiunile de mediu, respectiv a spațiului verde amenajat, Curtea precizează că: „nu exclude ca respectivul teren să fi fost spațiu verde amenajat (...), reține că din planșele foto aflate la dosarul cauzei (...) terenul în discuție (...) prezenta caracteristicile unui spațiu verde amenajat, fiind acoperit de vegetație, inclusiv copaci, pe teren aflându-se o seră.”

Pentru aceste motive, **Curtea casează decizia Tribunalului și dispune până la pronunțarea instanței de fond** (ce trebuie să analizeze dacă anulează PUZ și AC – primul litigiu prezentat) **suspendarea AC și a PUZ și punerea în siguranță a terenului (decizie definitivă executorie).**

3.2 Analiza prin intermediul managementului de impresie a datelor și a strategiei de comunicare

În ceea ce privește comunicarea cu investitorii, observăm primele anomalii ale One. Spre exemplu, la întrebarea privind PUZ Alea Modrogan nr.1, conducerea executivă One susține că nu există PUZ-uri realizate de One United Properties, lucru neadevărat, ceea ce a rezultat din analiza dosarelor instanțelor de judecată, unde precizau că elaborarea acestor PUZ-uri mărește costurile.

Cu privire la speța One Modrogan, conducerea declară că „lucrările au fost suspendate de Curtea de Apel, după ce în fond câștigasem. Pentru cei care au cunoștințe juridice, suspendarea se face pe aparențe, nu pe fond, pe fond încă nu ne-am judecat, urmează să ne judecăm, noi suntem încrezători în documentele noastre și vom vedea rezultatele. Nu este nici primul nici ultimul proces în care am fost implicați (...) E parte din viața unui dezvoltator”

Celălalt co-proprietar One consideră că „are marja mare și preturile sunt mari pe mp, dar este printre cele mai mici dezvoltări (notă: referire la dezvoltarea One Modrogan), dar este pe o strada foarte faimoasă, pentru că Alea Modrogan este strada unde a fost partidul ..., acum nu știu ce partid mai e ... și Modrogan ... Modrogan în fiecare zi la televizor a devenit o strada foarte faimoasă și (...) **este foarte ușor ca cineva să se folosească de numele străzii pentru a-și face campanie electorală practic ... atunci e mult mai interesant decât Barbu Văcărescu** (...) e foarte ușor de folosit în scop electoral; „Ce trebuie înțeles este că activitatea litigioasă este specifică mediului de dezvoltare.”

Studiile de specialitate precizează că: „**O conducere politică puternică va accelera implementarea SDG-urilor** (*Sustainable Development Goals* engl./: Obiective de dezvoltare durabilă) **și va asigura procesul corespunzător, precum și sincronizarea eforturilor tuturor părților interesate**”¹⁵

În ceea ce privește opinia publică, este de remarcat că, pe teme de urbanism, nu există neapărat o opinie unitară, mai mult, pe același subiect, respectiv: „Tribunalul respinge anularea PUZ-urilor din Sectoarele 2 și 4”, aceeași publicație publică trei articole (doua articole plătite și un articol al redacției) complet diferite. Aceeași decizie este privită de redacție ca fiind „[Liber la betonarea a zeci de hectare de spațiu verde](#)”, respectiv de articolele plătite ca fiind o mare victorie, mai multe detalii [aici](#) și [aici](#). De menționat faptul că, mai întâi, a apărut primul articol plătit, după care cel al redacției (în aceeași zi, la o oră diferență), iar la câteva zile cel de-al doilea articol, plătit similar cu cel inițial, creându-se un efect de diluție.

De asemenea, analizând profilul principalilor acționari One, observăm că președintele consiliului de administrație¹⁶ One este și membru în consiliul de administrație al unui grup internațional media, care deține mai multe publicații în România, ceea ce, din nou, ne duce cu gândul că există acest efect de diluție al informațiilor, motiv pentru care, așa cum am precizat, **în metodologia cercetării au fost excluse orice fel de știri din presă**, având suspiciuni rezonabile că nu tratează spețele din zona urbanismului obiectiv.

În ceea ce privește prezentarea informațiilor privind factorii ESG în raportul anual, **decizia cu privire la suspendarea PUZ și AC în cazul dezvoltării din Alea Modrogan este plasată strategic la finele secțiunii**¹⁷, după ce anterior au fost prezentate două decizii judecătorești favorabile.

Tot în raportul anual, referitor la zona factorilor ESG, compania consideră că: „One United Properties a livrat proiecte dezvoltate conform **celor mai bune practici în domeniul mediului și sustenabilității**, bucurându-se de o recunoaștere vastă în piață. **Pe măsură ce aspectele de sustenabilitate devin din ce în ce mai importante, ne menținem dedicarea față de dezvoltarea de proiecte care obțin certificări prestigioase în domeniul protecției mediului.**”¹⁸, iar tot în raportul anual printre obiectivele de mediu sunt „**Protejarea copacilor și a spațiilor verzi (...), Prevenirea extinderii urbane necontrolate**”. Ultimul dintre obiective este menționat și de Municipality¹⁹, respectiv „**planificarea dezvoltării urbane, cu limitarea expansiunii urbane necontrolate, utilizarea spațiilor nefolosite și revitalizarea acestora cu noi funcțiuni.**”

Cu privire la latura socială, se identifică Obiectivul nr. 11 al ONU *Sustainable Cities and Communities* unde compania consideră că are clădiri cu „**impact limitat asupra mediului (...).**” „Credem că dezvoltările noastre sunt punctele de reper ale regenerării urbane, sustenabilității și **impactului pozitiv asupra mediului.**”

De asemenea, este de precizat un aspect extrem de relevant pentru acesta cercetare precizat în raportul anual: „La 31 decembrie 2022, **nu existau litigii majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu.** În 2023, One United Properties va acorda o atenție deosebită sustenabilității, continuând strategia ESG implementată în urma aderării la UN Global Compact în decembrie 2021. Raportul de Sustenabilitate pentru 2022 va fi publicat în iulie 2023”.

¹⁵ Nechita, E., Manea, C. L., Irimescu, A. M., Nichita, E-M. (2020), The Content Analysis of Reporting on Sustainable Development Goals, Audit Financiar, vol. XVIII, no. 4(160)/2020 pagina 710

¹⁶ <https://www.one.ro/ro/claudio-cisullo/>

¹⁷ Raport anual 2022 One- secțiunea PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ&ESG, pagina 29

¹⁸ Raport anual 2022 One, pagina 41

¹⁹ https://estibucuresti.pmb.ro/pdf/sidu/docs/c_formularea_strategiei_integrate_de_dezvoltare_urbana_a_municipiului_bucuresti.pdf, pagina 109

Termenul de litigii majore lasă loc de multe interpretări, de asemenea, îmi pun următoare întrebare: **De ce consideră că nu au litigii majore pe teme de mediu** (deși au, secțiunea 3.1. din acesta cercetare), **dar cheamă în garanție PMB și PG solicitând 26.368.552,75 euro dacă nu își vor putea finaliza dezvoltarea din Modrogan?**” Această întrebare, sunt de părere că trebuie să ne pună pe gânduri la ce înseamnă termenul de „semnificativ”.

Cu privire la latura financiară, informații cu privire la profitul net sunt cosmetizate în sensul că se arată că „profitul net a fost de 502,5 milioane lei, **o scădere cu 1% față de anul 2021**”²⁰ dar este omis faptul că numărul de actionari a crescut ca urmare a majorării capitalului social prin emiterea de acțiuni noi, deci chiar dacă profitul rămâne relativ constant, dividendul o să scadă deoarece capitalului social a fost majorat cu 185.140.929,20 lei, prin emisiunea unui număr de până la 925.704.646 de acțiuni.

În ceea ce privește principalele riscuri, care fac obiectul acestui studiu observăm ca acestea sunt prezentate într-o manieră obiectivă de către conducerea One respectiv:”

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

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

O eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare ar putea afecta regimul de autorizare al unora dintre proiectelor Grupului pentru care nu au fost obținute încă autorizațiile de construire. (...) Grupul s-ar putea regăsi în poziția de a relua procesul de autorizare, generând întârzieri în execuție și livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcție de alți parametri urbanistici și pierderi pentru Grup și afectând potențial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate”

În raport apare o eroare respectiv, „PUZ-urile coordonatoare pentru **5 din 6 sectoare** (...) **au fost suspendate pentru o perioadă de un an în februarie 2021**”, suspendare de care se face vorbire a fost la propunerea edilului sef al Capitalei²¹, fiind aprobată de C.G.M.B. Pe durata suspendării, instanțele s-au pronunțat **anulând definitiv următoarele: PUZ Sector 3**²²,

²⁰ Raport Anual One, pagina 35

²¹ <https://www.pmb.ro/interes-public/arhiva/get-press-releases-menu/2021/630>

²² Decizia de anulare **definitivă** a PUZ Sector 3, Curtea de Apel Bucuresti, soluția disponibilă la https://portal.just.ro/2/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=300000000890613&id_inst=2

PUZ Sector 5²³ respectiv PUZ Sector 6²⁴, în ceea ce privește **PUZ Sector 2 și 4** acestea la acest moment **sunt în vigoare, fiind la stadiu de recurs**. Astfel, Grupul nu a prezentat corect, inducând ideea că aceste PUZ ar fi suspendate, unele dintre ele ajungând să fie chiar anulate, iar în ceea ce privește PUZ Sector 2 respectiv 4 acestea se află în vigoare, expirând perioada de suspendare.

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

(...)

De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de viitorii cumpărători, în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, anumite termene-limită pentru finalizarea proiectelor, **conduita autorităților poate avea impact și în raport cu aceste persoane, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întârzieri sau să prelungească termenele-limită în condiții nefavorabile economic.**”

Literatura de specialitate precizează că: o companie care dorește să fie sustenabilă, interacționează voluntar cu părțile interesate, în cazul de față **primăria**.

În ceea ce privește **rațiunile de publicitate**, din datele solicitate S1MB, **deși inițial Primarul Sectorului 1 a lăsat impresia că instituția pe care o conduce are competență în ceea ce privește speța One Modrogan, solicitând prelungirea termenului de răspuns, ulterior, Viceprimarul transmite că S1MB nu are competență, sugerând să mă adresez PMB**. Astfel, se poate afirma că S1MB a mediatizat (inutil) speța și că a întreprins măsuri de PR pentru a crește popularitatea Primarului sau având alt scop.

În ceea ce privește **PMB**, sunt de părere că nu se poate afirma același lucru, dintr-un considerent simplu: **strategia Băncii Mondiale contractată de Municipality pune accent pe conservarea patrimoniului istoric, așadar direcția în care acționează PMB și PG sunt în strânsă coordonare cu strategia locală și națională, documente ce urmează să fie aprobate** (prezentate în sinteza literaturii).

În ceea ce privește AC, One United Properties precizează în raportul anual următoarele: „**AUTORIZAȚIILE POT FI CONTESTATE DE TERȚE PĂRȚI** – În măsura în care pot justifica un interes legitim, terțele părți au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe, care este guvernată de reglementări parțial diferite, **în funcție de caracterul individual (cum ar fi o autorizație de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv.** (...)”

De asemenea, este posibil ca, pe parcursul execuției unor proiecte, acestea să sufere modificări care necesită modificări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. **Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizațiilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru se întâmplă, de exemplu, la proiectul Neo Timpuri Noi, unde lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism (...).**

²³ Decizia de anulare **definitivă** a PUZ Sector 5, Curtea de Apel București, soluția disponibilă la https://portal.just.ro/2/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=300000000939112&id_inst=2&fbclid=IwAR2GtSW4rXq_zUdUhK9DIWDQpmvxixpelQflhqAslxlKT7X6MjU0aOoXcO0

²⁴ Decizia de anulare **definitivă** a PUZ Sector 6, Tribunalul Municipiului București, soluția disponibilă la https://portal.just.ro/3/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=300000000923039&id_inst=3

În ceea ce privește litigiile, grupul identifică riscuri precum:

- „**Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.**
- **Grupul ar putea să se confrunte cu probleme în legătură cu protecția mediului, precum și cu restricții impuse de legislația de mediu și cu costuri specifice protecției mediului în ceea ce privește proprietățile imobiliare achiziționate și proiectele imobiliare dezvoltate de grup.**

Ultimele aspecte sunt prezentate corect, dar nu se face nicio referire la litigiul One Modrogan, grupul cel mai probabil considerând că nu este semnificativ.

Informațiile citate se regăsesc în raportul anual din anul 2022, în paginile 46-52.

3.3 Analiza din punct de vedere financiar-contabil a raportului financiar anual

One este în prezent principalul jucător de piața de capital în domeniul imobiliar, compania fiind listată din iulie 2021 la BVB. Compania este în realitate un grup, care consolidează un număr de 49 filiale și 7 entități asociate conform raportului financiar²⁵. Pentru fiecare dezvoltare imobiliară, societatea mamă (One) își înființează o filială care este de forma unei S.A. (societăți pe acțiuni) ori a unei S.R.L (societăți cu răspundere limitată) în majoritatea cazurilor aceste filiale fiind deținut în procent majoritar de către One (mama), aplicând în momentul consolidării metoda integrării globale pentru filiale respectiv punerea în echivalență pentru entitățile asociate.

În ceea ce privește termenul de curent respectiv necurent, acesta este de 3 ani, având un ciclul lung de fabricație al activelor. Veniturile principale sunt constituite din vânzarea de proprietăți rezidențiale respectiv din chirii.

În ceea ce privește recunoașterea veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale, acestea sunt recunoscute în funcție de vânzări, alocându-se pe toata perioada construcției respective în funcție de gradul de realizare a construcției. După ce construcția este finalizată în procent de 100%, veniturile ulterioare se vor recunoaște în totalitate.

Nota 4²⁶ precizează că: „Grupul solicită clienților să efectueze **plăți progresive ale prețului de vânzare, pe măsură ce lucrările continuă**”; astfel s-ar putea explica scăderea veniturilor în ceea ce privește Filiala „One Modrogan”.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE		
Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.		
Veniturile din vânzarea proprietăților inventariate și a proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare sunt detaliate astfel:		
Descriere	2022	2021
Vânzări proprietăți inventariate finalizate	26.644.100	79.925.036
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	(1.465.538)	9.604.778
Vânzări – One Mamaia Nord	13.616.206	-
Vânzări – One Herăstrău Towers	-	-
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:	-	50.309.898
Venituri contractuale – One Herăstrău Towers	-	50.309.898
Venituri contractuale – One Peninsula	104.789.370	115.142.190
Venituri contractuale – One Verdi Park	252.997.195	138.467.976
Venituri contractuale – One Mircea Eliade Properties	-	-
Venituri contractuale – Neo Floreasca Lake	39.190.885	57.748.530
Venituri contractuale – Neo Timpuri Noi	14.378.401	27.312.857
Venituri contractuale – One Herăstrău Vista	7.919.636	1.905.122
Venituri contractuale – One Modrogan	49.269.158	94.972.128
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	180.319.265	127.828.308
Venituri contractuale – One Mamaia Nord - faza 2	1.558.574	100.849
Venituri contractuale – One High District	13.751.963	-
Venituri contractuale – One Floreasca Towers	17.248.551	-
Venituri contractuale – One Lake District	26.719.555	-
Venituri contractuale – One Lake Club	22.581.061	-
Total venituri din contractele cu clienții	769.518.382	703.317.672

Figura 7. Captură de ecran Raport Financiar 2022

Sursa: preluare Raport Financiar anul 2022 One pagina 71

²⁵ Raport Financiar One, pagina 16 nota 1

²⁶ Raport Financiar One, pagina 27 nota 4

Cu privire la investițiile imobiliare, grupul recunoaște birouri, imobile comerciale care sunt destinate preponderent închirierii. Stocurile reprezintă proprietățile (achiziționate sau construite) ce vor fi vândute în cursul obișnuit al activității. Evaluarea se face la minimul dintre cost și valoarea realizabilă netă. Un exemplu de stoc este dezvoltarea din Alea Modrogran, a cărei valoare a crescut.

NOTA 9. STOCURI			
Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale care sunt vândute în cursul activității normale. În funcție de data estimată a finalizării și vânzării fiecărui proiect imobiliar având în vedere ciclul operațional al Grupului (o perioadă de aproximativ trei ani), stocurile au fost clasificate după cum urmează:			
Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	75.136.000	60.216.695
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	72.017.173	105.692.534
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	15.861.977	45.598.156
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	19.660.230	23.737.633
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	14.603.243	17.041.339
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	-	2.793.126
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	8.963.730	10.948.885
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	One Herastrau Vista	4.586.823	4.817.770
One Modrogran	One Modrogran	43.432.300	29.865.921
One Mamaia Nord SRL - phase 2	One Mamaia Nord 2	11.082.766	7.151.736
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	39.808.973	35.007.147
One High District (fosta One Proiect 1)	One High District	4.352.515	-
One Lake Club (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	117.968.858	-
One Lake District	One Lake District	188.991.343	-
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	45.499.262	-
Alte stocuri		1.029.147	1.106.685
Total		662.994.340	343.977.627

Figura 8. Captură de ecran Raport Financiar 2022

Sursa: preluare Raport Financiar anul 2022 One pagina 58

„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”²⁷. Cheltuieli cu provizioanele au crescut față de cu 2603,65% respectiv de 27 de ori mai mult față de 2021 dar nu este precizat analitic pe fiecare filială.

NOTA 24. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE		
Alte cheltuieli de exploatare la 2022 și 2021 se detaliază astfel:		
Descriere	2022	2021
Donații acordate	7.467.118	6.653.601
Creanțe incerte scoase din evidență	498.907	-
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	5.258.735	194.505
Penalități contractuale	1.052.967	165.500
Alte cheltuieli de exploatare	1.030.613	1.051.936
Total	15.308.340	8.065.542

Figura 9. Captură de ecran Raport Financiar 2022

Sursa: preluare Raport Financiar anul 2022 One pagina 74

Concluzii

Așadar, divergențele în materie de ESG în cazul filialei One Modrogran S.R.L au impact asupra societății-mamă (One United Properties), grupul identificând riscuri specifice, dar pe care nu le prezintă în mod detaliat și aplicat, putând aprecia că **nu prezintă o imagine fidelă investitorilor stric pe spețele ESG.**

²⁷ Raport Financiar One, pagina 39

Deși, în raportul anual, One descrie amplu schimbările de ordin politic și legislativ, obține AC într-un context dificil și instabil, începând o investiție de anvergură fără a se consulta cu noua conducere a autorității publice locale.

Cheltuielile cu provizioanele cresc substanțial, dar One nu specifică detaliat pentru ce constituie provizion, lăsând loc de interpretări.

Prin intermediul managementului de impresie, co-proprietarii reușesc să calmeze piața de capital, acțiunile pe bursă fiind stabile.

Obiectivele de sustenabilitate sunt folosite mai mult ca și PR, pentru a atrage investitori, **în antiteză cu abordarea pe care o au în cadrul litigiului** (cu tentă peiorativă „o acuarela verde pe un plan”) la aspectele de mediu, lucru confirmat de Curtea de Apel **în litigiul privind suspendarea PUZ și AC.**

Autoritatea publică PMB a considerat oportună supunerea aprobării C.G.M.B a PUZ Alea Modrogan nr.1, deși nu avea avizul direcției de mediu, iar ghidurile PMB susțin că patrimoniul trebuie conservat.

În ceea ce privește suspendarea PUZ-urilor de sector supusă de edilul șef al Capitalei aprobării C.G.M.B (fiind aprobată, având termen de un an), aceasta este criticată de experții Băncii Mondiale, dar fără această suspendare „PUZ-urile sectoriale”, așa cum sunt definite de banca mondială, ar fi rămas în vigoare și ar fi putut produce prejudicii în ceea ce privește zona ESG în sectoarele în care instanța, pe parcursul acelei suspendări, a anulat definitiv PUZ-urile, invocând în motivare tocmai aspecte de mediu.

Nu în ultimul rând, această suspendare a mărit costurile pentru toată industria *real estate*, inclusiv în cazul One, și **practic a pus companiile să aleagă între profitabilitate sau sustenabilitate.**

Bibliografie

1. Ansari, N., Cajias, M., Bienert, S., *The Value Contribution of Sustainability Reporting – An Empirical Evidence for Real Estate Companies*. ACRN Oxford Journal of Finance and Risk Perspectives, 4(4), 2015, disponibil online la <http://www.acrn-journals.eu/resources/jfrp0404k.pdf> , accesat în martie 2023
2. Consolidarea componentei de dezvoltare economică locală. Funcții și rezultate|Primăria Municipiului București & Banca Mondială disponibil online la https://estibucuresti.pmb.ro/pdf/acord-bm/componenta_3/livrabil_13.pdf, accesat în martie, aprilie 2023
3. Deloitte| Breakthrough for sustainability in commercial real estate, disponibil online la <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/us/Documents/strategy/us-fsi-breakthrough-for-sustainability-in-real-estate-051414.pdf> , accesat în martie 2023
4. EY Romania |Raportarea rezultatelor de mediu, social și guvernanta (ESG) de către companii devine foarte importantă în evaluarea investitorilor, disponibil online la https://www.ey.com/ro_ro/news/2020/08/-esg-disclosures-take-center-stage-as-investors-raise-stakes-to- , accesat în martie 2023
5. GRI 304: Biodiversity 2016 , disponibil online la <https://www.globalreporting.org/standards/media/1011/gri-304-biodiversity-2016.pdf> , accesat în martie 2023
6. Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației și Banca Mondială platformă de resurse, conectare și colaborare pentru specialiștii și pasionații de dezvoltare locală și regională din România disponibil online la <https://citadini.ro/baza-de-date-urbane/> , accesat în martie, aprilie 2023

7. Nechita, E., Manea, C. L., Irimescu. A. M., Nichita, E-M., *The Content Analysis of Reporting on Sustainable Development Goals*, Audit Financiar, vol. XVIII, no. 4(160)/2020, pp. 831-854, 2020, disponibil online la <http://dx.doi.org/10.20869/AUDITF/2020/160/030> , accesat în martie 2023
8. ORDIN Nr. 1938/2016 din 17 august 2016 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile, disponibil online la https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/legislatie/OMFP_1938_2016.pdf , accesat în februarie, martie 2023
9. ORDIN Nr. 2844/2016 din 12 decembrie 2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară , disponibil online la https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/legislatie/OMFP_2844_2016.pdf , accesat în februarie, martie 2023
10. Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism disponibil online la https://isc.gov.ro/files/2018/Legislatie/Ordinul_nr_233_2016_Norme_aplicare_Legia_350_2001.pdf , accesat în martie 2023
11. Raport anual 2022 – One United Properties disponibil online la <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/agoa-agea-2304/documente-agoa-2304/raport-anual-2022.pdf?v=1679672564> , accesat în martie și aprilie 2023
12. Raport Financiar One United Properties 2022 disponibil online la <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/agoa-agea-2304/documente-agoa-2304/2022-situatii-financiare-consolidate-ifs.pdf?v=1679672589> ,accesat în martie și aprilie 2023
13. Raport sustenabilitate One United Properties 2021 disponibil online la <https://www.one.ro/media/151002-one-2021-sustainability-report-0407.pdf?v=1657124959> , accesat în martie 2023
14. Răspuns ONE, solicitare informații, disponibil online la https://drive.google.com/file/d/195ymaXBmVF45T-shuJEIn70kIoEyVfJN/view?usp=share_link, accesat în aprilie 2023
15. Răspuns PMB1, https://drive.google.com/file/d/19iDsHh2XqD4sOtsnUfyRcWNYI6JZLSX9/view?usp=share_link accesat în martie, aprilie 2023
16. Răspuns PMB2, solicitare informații, disponibil online la
17. https://drive.google.com/file/d/11sf7fersLozacmtxYyTNt8FJXkO5X3DG/view?usp=share_link accesat în aprilie 2023
18. Răspuns S1MB, solicitare informații, disponibil online la https://drive.google.com/file/d/195ymaXBmVF45T-shuJEIn70kIoEyVfJN/view?usp=share_link accesat în martie, aprilie 2023
19. The Impact of Social Good on Real Estate| Deloitte, disponibil online la <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ce/Documents/real-estate-pdf/ce-real-estate-predictions-2021-article-7.pdf?logActivity=true> , accesat în aprilie 2023

Anexă

Listă abrevieri		
Nr. crt.	Abreviere folosită	Explicație
1	AC	Autorizație de Construire
2	BVB	Bursa de Valori București
3	C.G.M.B	Consiliul General al Municipiului București
4	CDP	Carbon Disclosure Project
5	ESG	Enviroment Social and Governance <i>engl: Mediu Social și Guvernanță</i>
6	GRI	Global Reporting Initiative
7	H.C.G.M.B	Hotărârea Consiliului General al Municipiului București
8	INS	Institutul Național de Statistică
9	ISSB	International Sustainability Standards Board
10	One	One United Properties
11	ONU	Organizația Națiunilor Unite
12	PG	Primar General
13	PMB	Primaria Municipiului București
14	PUD	Plan Urbanistic de Detaliu
15	PUG	Plan Urbanistic General
16	PUZ	Plan Urbanistic Zonal
17	PUZ ZCP	Plan Urbanistic Zonal – Zone Construite Protejate
18	S.A.	societăți pe acțiuni
19	S.R.L	societate cu răspundere limitată
20	S1MB	Primaria Sectorului 1
21	SIDU	Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană
22	TCFD	Task Force on Climate-related Financial Disclosures