

ELIADE TOWER SA

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE
PRESCURTATE**

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2016**

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu
modificările ulterioare**

ELIADE TOWER SA

SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

31 DECEMBRIE 2016

CUPRINS

PAGINA

Bilanț	1 - 2
Contul de profit și pierdere	3
Note la situațiile financiare	4 - 24

Județul BUCUREȘTI
 Entitatea ELIADE TOWER SA
 Adresa: localitatea BUCUREȘTI
 sectorul: 1, str. BD. MIRCEA ELIADE nr. 18

bl. - sc. - et. 5 camera 11
 Telefon 0213002831, fax 0213123038
 Număr în registrul comerțului J.40 / 1917 / 2006

Forma de proprietate PRIVATA
 Activitatea preponderantă
 (denumire clasă CAEN) Inchirierea și
subînchirierea bunurilor imobiliare proprii
sau închiriate
 cod clasă CAEN 6820
 Cod unic de înregistrare
18358185

BILANȚ

	Rând	Nota	31 decembrie 2015 (lei)	31 decembrie 2016 (lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI				
NECORPORALE	01	1 a)	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	1 b)	75.669.316	54.549.557
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	03	1 c)	146	146
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	04		<u>75.669.462</u>	<u>54.549.703</u>
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	05		36.561	36.561
II. CREANȚE	06		51.324	19.258
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	07		-	638.167
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08		712.678	2.566.468
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	09		<u>800.563</u>	<u>3.360.454</u>
C. CHELTUIELI ÎN AVANS				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	10		4.746	4.805
	11		4.746	4.805
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
	13		<u>5.248.099</u>	<u>543.890</u>
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE				
	14		(4.456.737)	(2.811.512)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE				
	15		71.212.725	57.361.215
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
	16	3	35.914.509	31.686.820
H. PROVIZIOANE				
	17	2	-	-

Notele de la 1 la 8 fac parte integrantă din situațiile financiare.
1 din 24

ELIADE TOWER SA

BILANȚ

	Rând	Nota	31 decembrie 2015 (lei)	31 decembrie 2016 (lei)
I. VENITURI ÎN AVANS, DIN CARE:	18		13.947	9.857
2. Venituri înregistrate în avans	22		13.947	9.857
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	23		13.947	9.857
J. CAPITALURI PROPRII				
I. CAPITAL SUBSCRIS	29	5	<u>20.449.200</u>	<u>31.715.950</u>
1. Capital subscris vărsat	30		20.449.200	31.715.950
II. PRIME DE CAPITAL	35			
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	1	31.358.436	11.005.055
IV. REZERVE	37		720	720
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	41		-	-
Sold C	42		15.282.664	16.358.993
Sold D				
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE	43			
Sold C			-	-
Sold D	44		<u>1.227.476</u>	<u>688.337</u>
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		<u>35.298.216</u>	<u>25.674.395</u>
CAPITALURI - TOTAL	49		<u>35.298.216</u>	<u>25.674.395</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30 mai 2017 de către:

ADMINISTRATOR
Strafti Natalia
Semnătura _____

Varfis Panagiotis Aristeidis
Semnătura _____

Ștampila unității

ÎNTOCMIT,
BG CONTA KRESTON SRL
Calitatea: Contract nr.140/05.10.2007
Semnătura _____

Nr. de înregistrare în organismul profesional
Autorizație CECCAR nr. 9541/2015

ELIADE TOWER SA**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

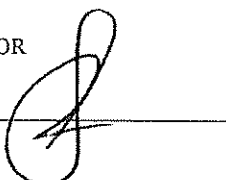
	Rând	Nota	2015	2016
			(lei)	(lei)
1. Cifra de afaceri netă	01	7f)	1.998.849	2.220.004
2. Alte venituri	02		1.578.238	1.262.290
3. Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		0	0
4. Cheltuieli cu personalul	04		46.841	27.264
5. Ajustari de valoare	05		888.942	927.425
6. Alte cheltuieli	06	7f)	3.868.780	3.215.942
7. Impozite	07		0	0
8. Profitul sau pierderea neta a perioadei de raportare				
- Profit	08		-	-
- Pierdere	09		1.227.476	688.337

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30 mai 2017 de către:

ADMINISTRATOR

Strafti Natalia

Semnătura _____



Varfis Panagiotis Kosteidis

Semnătura _____



Ștampila unității

ÎNTOCMIT,

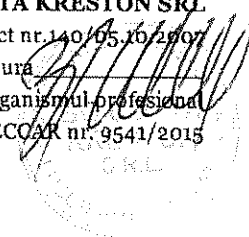
BG CONTA KRESTON SRL

Calitatea: Contract nr. 140/05.10.2007

Semnătura _____

Nr. de înregistrare în organismul profesional

Autorizatie CECCAR nr. 9541/2015



ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de Eliade Tower SA ("Societatea").

1 ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări necorporale

La 31 decembrie 2016 Societatea nu deține imobilizări necorporale.

b) Imobilizări corporale

	Alte instalații, utilaje și mobilier (lei)	Investiții imobiliare (lei)	Imobilizări corporale în curs de execuție (lei)	Total (lei)
Valoarea brută				
Sold la 1 ianuarie 2016	96.671	77.379.981	0	77.476.652
Creșteri din reevaluare creditate în rezerva de reevaluare		3.202.793	9.900	3.212.693
Scăderi din reevaluare cu impact în rezerva de reevaluare	-	(23.405.027)	0	(23.405.027)
Eliminarea amortizării acumulate la reevaluare	-	(2.684.547)	0	(2.684.547)
Sold la 31 decembrie 2016	96.671	54.493.200	9.900	54.599.771
Ajustări de valoare cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2016	42.900	1.764.436		1.807.336
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	7.314	920.111		927.425
Eliminarea amortizării acumulate la reevaluare	-	(2.684.547)	-	(2.684.547)
Sold la 31 decembrie 2016	50.214	0		50.214
Valoarea contabilă netă				
la 1 ianuarie 2016	53.771	75.615.545	0	75.669.316
Valoarea contabilă netă				
la 31 decembrie 2016	46.457	54.493.200	9.900	54.549.557

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Reevaluarea imobilizărilor corporale

Societatea deține o investiție imobiliară care este formată din clădire și teren, situată la adresa B-dul Mircea Eliade nr 18, sector 1, București.

Cea mai recentă reevaluare a imobilizărilor corporale a avut loc la 31 decembrie 2016, aplicând metoda valorii juste. Au fost supuse reevaluării elementele din categoriile Investiții Imobiliare.

Ultima reevaluare a fost efectuată la 31.12.2013, când a fost înregistrată o scădere de valoare.

La data de 31.12.2016 surplusul din reevaluare pentru clădire a fost înregistrat ca o creștere a rezervei din reevaluare în valoare de 3.202.792 lei. La aceasta dată s-a înregistrat o scădere a valorii terenului, astfel valoarea rezervei constituită anterior a fost diminuată cu valoarea de 23.405.027.

În cazul în care imobilizările corporale reevaluate ar fi fost înregistrate la cost istoric acestea ar fi avut următoarele valori :

	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
	(lei)	(lei)
Cost teren	21.060.000	21.060.000
Cost clădire	30.177.259	30.177.259
Ajustări de valoare cumulate	<u>(6.980.150)</u>	<u>(7.749.115)</u>
Valoare netă	44.257.109	43.488.144

Modificările rezervei de reevaluare pe parcursul exercițiului financiar sunt prezentate astfel:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
	(lei)	(lei)
Rezerva de reevaluare la începutul exercițiului financiar	<u>31.509.582</u>	<u>31.358.436</u>
Rezerve din reevaluare înregistrare raport evaluare investiție imobiliară	:	<u>(20.202.235)</u>
Transferul la rezultatul reportat a surplusului realizat		
din rezerve din reevaluare	<u>(151.146)</u>	<u>(151.146)</u>
Rezerva de reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	<u>31.358.436</u>	<u>11.005.055</u>

Tratamentul în scop fiscal al rezervei din reevaluare

Conform legislației fiscale din România, până la data de 1 mai 2009 rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale deveneau taxabile doar în momentul în care destinația acestora era schimbată. Ca urmare a modificării codului fiscal, începând cu data de 1 mai 2009 diferențele din reevaluările

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

mijloacelor fixe efectuate după data de 1 ianuarie 2004, care sunt deduse la calculul profitului impozabil prin intermediul amortizării fiscale sau al cheltuielilor privind activele cedate și/sau casate, se impozitează concomitent cu deducerea amortizării fiscale, respectiv la momentul scăderii din gestiune a acestor mijloace fixe, după caz.

Imobilizări corporale gajate și restricționate

La 31 decembrie 2016, Societatea avea gajate în favoarea EFG Eurobank Ergasias mijloace fixe cu o valoare contabilă netă de 54.493.200 lei (31 decembrie 2015: 75.615.545 lei).

c) Imobilizări financiare

	<u>Alte titluri imobilizate</u> (lei)
Valoarea brută	
Sold la 1 ianuarie 2016	146
Creșteri	
Cedări, transferuri și alte reduceri	-
Sold la 31 decembrie 2016	146
Ajustări de valoare cumulate	
Sold la 1 ianuarie 2016	
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	
Reduceri sau reluări	-
Sold la 31 decembrie 2016	
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2016	146
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2016	146

2 PROVIZIOANE

Societatea nu are provizioane pentru riscuri și cheltuieli la 31 decembrie 2016 și 31 decembrie 2015.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

3 SITUAȚIA DATORIILOR

La 31 decembrie 2016, următoarele datorii aveau exigibilitate între 1 an și 5 ani:

	(lei)
Sume datorate	31.686.820
Total	<u>31.686.820</u>

Pentru împrumuturi în valoare de 31.686.820 lei Societatea a depus garanții constând în: teren și clădire în valoare netă de 54.493.200 lei.

Informații adiționale sunt incluse la Nota 7e).

4 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Principalele politici contabile adoptate în întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos.

A Bazele întocmirii situațiilor financiare

(1) Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată în noiembrie 2012 („Legea 82”);
- (ii) Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMF 1802”).

În funcție de criteriile de mărime prezentate în OMF 1802, Societatea se încadrează în categoria microentitatilor.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

(2) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(3) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Societatea a înregistrat o pierdere netă de 688.337 lei în exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 și la aceasta data avea pierderi reportate în suma de 16.358.993 lei.

În derularea activității sale, Societatea se bazează pe suportul financiar de la grupul Grivalia Properties REIC din care face parte.

Acționarul principal al Societății a emis în data de 09 mai 2017 o scrisoare prin care confirmă angajamentul de a oferi sprijin financiar Societății, pentru o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării acestor situații financiare, astfel încât Societatea să își poată continua activitatea în viitorul previzibil. Pe baza acestui suport, conducerea crede că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

(4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situațiile financiare sunt prezentate în lei.

B Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. La finele fiecărei luni, soldurile monetare exprimate într-o monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru ultima zi bancară a lunii. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datorilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar. Avansurile nu reprezintă elemente monetare și nu fac obiectul evaluării în funcție de cursul valutar.

C Imobilizări necorporale

La 31 decembrie 2016 societatea nu deține imobilizări necorporale.

ELLADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(i) *Cheltuieli de constituire*

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizări corporale și sunt amortizate pe o perioadă de maximum 5 ani.

(ii) *Cheltuieli de dezvoltare*

Cheltuielile de dezvoltare generate de aplicarea practică a rezultatelor cercetării sau a altor cunoștințe într-un plan sau proiect ce vizează producția de materiale, dispozitive, produse, procese, sisteme sau servicii noi sau îmbunătățite substanțial, înainte de începerea producției sau utilizării comerciale, sunt recunoscute ca imobilizări necorporale și se amortizează pe perioada contractului sau pe durata de utilizare.

Imobilizarea necorporală generată de dezvoltare (sau faza de dezvoltare a unui proiect intern) se recunoaște dacă sunt îndeplinite următoarele criterii:

- a) este fezabilă finalizarea ei din punct de vedere tehnic, astfel încât să fie disponibilă pentru utilizare sau vânzare;
- b) conducerea intenționează să o finalizeze și să o utilizeze sau să o vândă;
- c) există capacitatea de a o utiliza sau vinde;
- d) poate fi demonstrat modul în care imobilizarea necorporală va genera beneficii economice viitoare probabile;
- e) sunt disponibile resurse tehnice, financiare și de altă natură adecvate pentru a completa dezvoltarea și pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporală;
- f) pot fi evaluate credibil cheltuielile atribuibile imobilizării pe perioada dezvoltării sale.

Cheltuielile de dezvoltare care nu îndeplinesc criteriile menționate anterior sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care au loc. Cheltuielile de dezvoltare care au fost trecute pe cheltuieli nu sunt capitalizate în perioadele ulterioare.

(iii) *Fond comercial*

Fondul comercial reprezintă diferența dintre costul de achiziție și valoarea justă la data tranzacției a părții din activele nete achiziționate.

Fondul comercial se recunoaște la cumpărare sau fuziune, atunci când se realizează transferul tuturor activelor sau al unei părți din acestea și, după caz, și al datoriilor și capitalurilor proprii. Transferul trebuie să fie în legătură cu o afacere, reprezentată de un ansamblu integrat de activități și active organizate în scopul obținerii de beneficii. Înregistrarea activelor și datoriilor primite cu ocazia transferului se realizează la valoarea justă determinată prin evaluarea lor individuală.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Fondul comercial se amortizează liniar pe o durată de 5 ani.
Fondul comercial generat intern nu se recunoaște ca activ.

(iv) *Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare*

Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează la costul de achiziție sau la valoarea de aport.
Concesiunile primite se reflectă ca imobilizări necorporale atunci când contractul de concesiune stabilește o durată și o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se înregistrează pe durata de folosire a acesteia, stabilită conform contractului.

(v) *Avansuri și alte imobilizări necorporale*

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.
Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

D Imobilizări corporale

(1) Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

La data de 31 decembrie 2016 terenul și clădirea au fost reevaluate conform standardelor de evaluare în vigoare la data evaluării, de către un evaluator autorizat, potrivit legii. Entitățile pot proceda la reevaluarea imobilizărilor corporale existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu. Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.

Cresțerea valorii contabile rezultată în urma reevaluării se creditează în rezerva din reevaluare dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă aceluși activ sau se înregistrează ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ. Descreșterea valorii contabile rezultată în urma reevaluării se înregistrează ca o scădere a rezervei de reevaluare în limita soldului creditor al rezervei din reevaluare, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială, respectiv ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei, atunci când în rezerva

ELIADI TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

de reevaluare nu e înregistrată o sumă referitoare la acel activ.

Amortizarea cumulata la data reevaluării este eliminata din valoarea contabila bruta a activului si valoarea neta, determinata in urma corectării cu ajustările de valoare, este re calculata la valoarea reevaluată a activului.

Valorile juste ale imobilizărilor corporale reevaluate sunt actualizate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

Piese de schimb importante și echipamentele de securitate sunt înregistrate ca imobilizări corporale atunci când se preconizează că se vor utiliza pe parcursul unei perioade mai mari de un an. Alte piese de schimb și echipamente de service sunt contabilizate ca stocuri și recunoscute în profit sau pierdere atunci când sunt consumate.

(2) Amortizare

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare, folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

<u>Activ</u>	<u>Ani</u>
Construcții	20 - 50
Instalații tehnice și mașini	3 - 20
Alte instalații, utilaje și mobilier	3 - 30

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare.

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

(3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) ca diferență dintre veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz. Societatea nu a înregistrat asemenea operațiuni în anul 2016.

Când Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

(4) Costurile îndatorării

Cheltuielile cu dobânzile aferente tuturor împrumuturilor sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care se efectuează.

(5) Active vândute și închiriate în regim de leasing

Tranzacția de vânzare și de închiriere a aceluiași activ printr-un contract de leasing financiar este tratată ca o tranzacție de finanțare și activul este menținut în patrimoniu.

(6) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri deținute pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus. Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este de 20 – 50 ani.

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) începerea/ încheierea utilizării de către Societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale);
- b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării (transfer din investiții imobiliare în stocuri); sau
- c) începerea unui leasing operațional (transfer din stocuri în investiții imobiliare).

E Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

La încheierea exercițiului financiar, valoarea elementelor de imobilizări corporale și necorporale este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

F Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care Societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea de aport. Costul de achiziție cuprinde și costurile de tranzacționare. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

G Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin provizionul pentru deprecierea acestor creanțe. Provizionul pentru deprecierea creanțelor comerciale este constituit în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

H Investiții financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la bănci și alte investiții pe termen scurt (obligațiuni, acțiuni și alte valori mobiliare achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt).

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la data bilanțului la valoarea de cotație din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

I Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în numerar și echivalente de numerar dacă sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investițional.

J Capital social

Acțiunile comune sunt clasificate în capitalurile proprii.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct în capitalurile proprii în linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.

La răscumpărarea acțiunilor/părților sociale ale Societății suma plătită va diminua capitalurile proprii. Atunci când aceste acțiuni/părți sociale sunt ulterior re-emise, suma primită (net de costurile tranzacției) este recunoscută în capitaluri proprii.

Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

K Dividende

Dividendele aferente acțiunilor ordinare sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

L Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită. Diferențele dintre sumele primite și valoarea de răscumpărare sunt recunoscute în contul de profit și pierderi pe durata contractului de împrumut.

Oncorările și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente eşalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

Dacă Societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datoriile în cauză vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte împrumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în "Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în "Sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

M Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar

- (1) Contracte de leasing financiar

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Actiunile deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.

(2) **Contracte de leasing operațional**

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locator sunt clasificate ca și contracte de leasing operațional. Plățile efectuate în cadrul unui asemenea contract (net de orice stimulente acordate de locator) sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pe o bază liniară pe durata contractului.

N Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

O Provizioane

Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum și alte provizioane pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru stingerea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației. Provizioanele de restructurare cuprind costurile directe generate de restructurare, și anume cele care sunt generate în mod necesar de procesul de restructurare și nu sunt legate de desfășurarea continuă a activității entității.

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operaționale viitoare.

P Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de stat în contul angajaților săi la ratele statutare. Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii al statului român. Aceste costuri sunt recunoscute în contul de profit și pierdere odată cu recunoașterea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Q Subvenții

(1) Subvenții aferente activelor

Subvențiile guvernamentale, inclusiv subvențiile nemonetare la valoarea justă, sunt recunoscute când există suficientă siguranță că entitatea va respecta condițiile impuse de acordarea lor și subvențiile vor fi primite.

Subvențiile primite în vederea achiziționării de active cum ar fi imobilizările corporale sunt înregistrate ca subvenții pentru investiții și se recunosc în bilanțul în contabil ca venit amânat. Venitul amânat se recunoaște în contul de profit și pierdere pe măsura înregistrării cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor achiziționate din respectiva subvenție.

(2) Subvenții aferente cheltuielilor

Subvențiile aferente cheltuielilor curente sunt prezentate ca un venit în contul de profit și pierdere pe perioada corespunzătoare cheltuielilor aferente pe care aceste subvenții urmează a le compensa.

R Impozitare

Impozit pe profit curent

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației fiscale relevante.

S Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la chirii, cheltuieli cu utilitățile și întreținerea clădirilor.

Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute pe baza stadiului de finalizare, procentual din veniturile totale aferente contractului de prestări servicii, procentul fiind determinat prin referință cu raportul dintre totalul serviciilor care trebuie prestate și serviciile prestate până la data bilanțului.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării se înregistrează în contul de profit și pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, în poziția 'reduceri comerciale acordate.

Dividendele sunt recunoscute ca și venituri în momentul în care se stabilește dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobării acestora.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

T Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

U Cheltuieli de exploatare

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

V Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

5 MODIFICĂRI ALE CAPITALULUI SOCIAL

Evoluția capitalului social în anul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 a fost următoarea:

<u>Modalitate creștere</u>	<u>Data</u>	<u>Număr de acțiuni</u>	<u>Valoarea capitalului social (lei)</u>
Majorare capital social	13.12.2016	11.266.750	11.266.750

În cursul anului 2016 acționarul Grivalia Properties Real Estate Investment Company a majorat capitalul social cu un număr de 11.266.750 acțiuni proprii cu o valoare nominală de 1 RON/acțiune în suma de 11.266.750 lei, capitalul social fiind majorat cu valoarea de 2.500.000 euro la cursul BNR din 13.12.2016 de 4.5067 RON/EUR prin aport de numerar.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Structura acționariatului la 31 decembrie 2016 și 31 decembrie 2015 este prezentată astfel:

Structura la 31.12.2015	Număr de acțiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
Grivalia Properties Real Estate	20.449.199	20.449.199	99,9999
Eurobank Property Services SA	1	1	0,0001
Total	<u>20.449.200</u>	<u>20.449.200</u>	<u>100</u>

Structura la 31.12.2016	Număr de acțiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
Grivalia Properties Real Estate	31.715.949	31.715.949	99,9999
Eurobank Property Services SA	1	1	0,0001
Total	<u>31.715.950</u>	<u>31.715.950</u>	<u>100</u>

Pierdere rezultată în anul 2016 urmează să fie acoperită din profitul ce va rezulta în exercițiile următoare.

6 INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI A ALTOR PERSOANE-CHEIE

a) Membrii Organismului de conducere

Organismul de conducere al Societății este Consiliul de Administrație, acesta fiind format din trei membri numiți de AGA. La 31 decembrie 2016 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- Georgios Chryssikos – președintele Consiliului de Administrație.
- Panagiotis Aristeidis Varfis,
- Natalia Strafti.

Nu s-au acordat salarii sau beneficii, avansuri sau credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere ale societății în anii 2015 și 2016.

b) Salariați

Numărul mediu de angajați în timpul anului a fost după cum urmează:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Personal administrativ	1	1

ELIAD TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2016

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Cheltuiala cu salariile angajaților	38.140	22.201
Cheltuieli cu asigurările sociale	8.701	5.063

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Salarii de plată la sfârșitul perioadei	1	0

7 ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

Societatea Eliade Tower SA s-a înființat cu denumirea de Eliade Tower SRL în anul 2006, în temeiul Legii nr. 31/1990 având cod fiscal R 18358185, înmatriculată la Registrul Comerțului sub J40/1917/2006.

Prin actul constitutiv 15/06.02.2006 Societatea a avut un capital social la înființare de 3.600 lei (1.000 EUR) și asociați pe Basilaki Holdings LTD (50%) și Risunam Enterprises LTD (50%).

Sediul social la înființare a fost în București, Calea Vitan, nr. 6A, tronson B, et. 10, cam.7, sector 3 și administrator dl. Veniamis Eleftherios.

Prin actul adițional nr. 161/21.06.2006, se schimbă sediul social în București, str. Mircea Eliade, nr. 18, et. 9, birou nr. 2, sector 1.

Prin Hotărârea AGA din 16.08.2007 se majorează capitalul social la 90.000 lei, societatea se transformă în societate pe acțiuni iar în 22.08.2007 acționarii cedează acțiunile către Eurobank Properties REIC și EFG Eurobank Property Services SA.

Prin Hotărârea AGA nr. 1 din 16.03.2012 se schimbă sediul social în București, bd. Mircea Eliade, nr. 18, et. 5, camera 11, sector 1.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

În 20 februarie 2015 se aprobă conversia în acțiuni a împrumutului și dobânzii datorate de societate acționarului majoritar Grivalia Properties REIC la 31.12.2014, capitalul social majorat la 20.449.200 lei fiind detinut astfel:

- Eurobank Property Services SA – 1 acțiune în valoare de 1 RON reprezentând 0.0001% din capitalul social;
- Grivalia Properties REIC – 20.449.199 acțiuni în valoare de 20.449.199 lei reprezentând 99.9999% din capitalul social.

În data de 13.12.2016 se decide majorarea capitalului social de către acționarul principal, capitalul social majorat la valoarea de 31.715.950 lei fiind deținut astfel:

- Eurobank Property Services SA – 1 acțiune în valoare de 1 RON reprezentând 0.0001% din capitalul social;
- Grivalia Properties REIC – 31.715.949 acțiuni în valoare de 31.715.949 lei reprezentând 99.9999% din capitalul social.

b) Evenimente ulterioare datei bilanțului

Nu există evenimente ulterioare datei bilanțului, care să influențeze semnificativ situațiile financiare la 31 decembrie 2016.

c) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are angajamente de natura celor prezentate în nota 7 e) Tranzacții cu părți afiliate.

d) Angajamente primite

31 decembrie 2016
(lei)

Giruri și garanții primite	
Alte garanții primite	<u>389.667</u>
Total	<u>389.667</u>

Girurile și garanțiile primite reprezintă garanții achitate de chiriasi pentru spațiile închiriate deținute de societate.

e) Tranzacții cu părțile legate

Părțile se consideră a fi afiliate dacă una dintre acestea are capacitatea de a o controla pe cecalaltă sau de a exercita o influență semnificativă asupra celeilalte părți în luarea deciziilor

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2016

financiare sau operaționale. La evaluarea fiecărei tranzacții posibile cu părțile afiliate s-a acordat atenție substanței tranzacției mai degrabă decât formei juridice.

Natura relațiilor cu acele părți aflate în relații speciale cu care Societatea a derulat tranzacții semnificative sau a avut solduri semnificative la 31 decembrie 2016 este prezentată mai jos. Tranzacțiile cu entitățile aflate în relații speciale s-au derulat în cadrul desfășurării normale a activității.

Societatea a desfășurat tranzacții cu următoarele societăți membre ale grupului EFG:

- EFG Private Bank Luxembourg SA
- EFG Eurolife Asigurări Generale
- Bancpost SA
- Seferco Development SA
- Retail Development SA
- Grivalia Properties REIC
- Eurobank Property Services Romania
- Eurobank Ergasias

(1) Vânzări de bunuri și servicii

	<u>2015</u> (lei)	<u>2016</u> (lei)
Vânzări de servicii		
Venituri din chirii		
a) entitățile asociate/afiliate	1.030.577	1.043.000
Venituri din dobanzi		
a) entitățile asociate/afiliate	<u>1.675</u>	545
Total	<u>1.032.252</u>	<u>1.043.545</u>

(2) Cumpărări de bunuri și servicii

	<u>2015</u> (lei)	<u>2016</u> (lei)
Cumpărări de servicii		
a) entitățile asociate/afiliate	102.504	102.856
Cheltuieli privind dobânzile		
a) entitățile asociate/afiliate	<u>1.009.806</u>	<u>751.202</u>
Total	<u>1.112.310</u>	<u>854.058</u>

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(3) Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
	(lei)	(lei)
Creanțe		
a) entitățile asociate/afiliate	202	10
Total	<u>202</u>	<u>10</u>
Datorii		
d) entitățile asociate/afiliate	5.782	5.694
Total	<u>5.782</u>	<u>5.694</u>

(4) Împrumuturi de la părți legate

	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
	(lei)	(lei)
Împrumuturi (principal + dobândă)		
a) entitățile asociate/afiliate	40.659.101	31.720.935
Total	<u>40.659.101</u>	<u>31.720.935</u>

În 19 decembrie 2007 Societatea a contractat un împrumut pe termen lung de la EFG Private Bank Luxembourg SA în valoare de 13 milioane Euro pentru refinanțarea unui împrumut anterior acordat de Banca Românească.

În data de 24.01.2017 s-a semnat adiționalul numărul 10 privind împrumutul, prin care s-a prelungit durata acestuia până la data de 30.06.2021 și s-a decis ca acesta să fie rambursat la finalul contractului.

Creditul este purtător de o rată anuală a dobânzii de: EURIBOR la 3 luni + 2,50 % marja p.a. Conform clauzelor contractuale dobânda se plătește trimestrial.

Împrumutul este garantat cu o scrisoare de garanție bancară emisă de către EFG Eurobank Ergasias în valoare de 8.977.795 Euro.

ELIAD TOWER SA

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(c) Prețul de transfer

Legislația fiscală din România include principiul „valorii de piață”, conform căruia tranzacțiile între părțile afiliate trebuie să se desfășoare la valoarea de piață. Contribuabilii care desfășoară tranzacții cu părți afiliate trebuie să întocmească și să pună la dispoziția autorităților fiscale din România, la cererea scrisă a acestora, dosarul prețurilor de transfer. Ne prezentarea dosarului prețurilor de transfer sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea de penalități pentru neconformitate; în plus față de conținutul dosarului prețurilor de transfer, autoritățile fiscale pot interpreta tranzacțiile și circumstanțele diferit de interpretarea conducerii și, ca urmare, pot impune obligații fiscale suplimentare rezultate din ajustarea prețurilor de transfer. Conducerea Societății consideră că nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal pentru verificarea prețurilor de transfer. Cu toate acestea, impactul interpretărilor diferite ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod credibil. Acesta poate fi semnificativ pentru poziția financiară și/ sau pentru operațiunile Societății.

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30 mai 2017 de către:

ADMINISTRATOR

Strafti Natalia

Semnătura _____

Varfis Panagiotis Arisidis

Semnătura _____

Ștampila unității

ÎNTOCMIT,

BG CONTA KRESTOM SRL

Calitatea: Contract nr. 14/06/10.2017

Semnătura _____

Nr. de înregistrare în organismul profesional

Autorizație CECCAR nr. 9541/2015

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

La 31 decembrie 2016, soldul de principial al împrumutului este de 31.686.821 lei, echivalentul a 6.977.785 Euro iar dobânda de plată este de 34.115 lei, echivalentul a 7.512 Euro.

În anul 2016 Societatea a rambursat suma de 2.000.000 EUR.

f) Detaliere informatii din Contul de Profit și Pierdere Prescurtat

La data de 31.12.2016 s-a înregistrat o cifră de afaceri în valoare de 2.220.004 lei, aceasta fiind compusă din chirii în valoare de 1.713.404 lei, venituri din servicii de mentenanță în valoare de 430.841 lei și venituri din refacturarea utilităților în valoare de 75.759 lei.

De asemenea la data de 31.12.2016 prezentat în Contul de Profit și Pierdere Prescurtat suma de 3.215.942 lei, reprezentând alte cheltuieli, alcătuită din:

- 241.545 lei cheltuieli privind energia și apa
- 63.230 lei cheltuieli cu întreținerea și reparațiile
- 24.524 lei cheltuieli cu primele de asigurare
- 55.840 lei cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate
- 301.548 lei alte cheltuieli cu serviciile executate de terți
- 450.406 lei cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate
- 1.325.770 lei cheltuieli din diferențe de curs valutar
- 751.202 lei cheltuieli privind dobânzile
- 1.877 lei alte cheltuieli

8 CONTINGENȚE

(a) Acțiuni în instanță

Societatea are pe rol la data de 31.12.2016, în instanță, dosarele privind provizioanele prezentate la punctul 2:

- Media ON SA, dosar 27958/3/2008 privind valoarea de 1.388.815 lei;
- Euroconstruct dosar 732/92/2012 privind valoarea de 255.911 lei.

(b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România a suferit multiple modificări în ultimii ani și este într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferente. În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
CĂTRE ACȚIONARIII ELIADE TOWER SA**

Opinia noastră

În opinia noastră, situațiile financiare prescurtate oferă o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a Eliade Tower SA („Societatea”) la data de 31 decembrie 2016, precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și cu politicile contabile prezentate în Nota 4 a acestor situații financiare.

Situațiile financiare auditate

Situațiile financiare prescurtate ale Societății, numerotate de la pagina 1 la 24, conțin:

- Bilanțul la 31 decembrie 2016;
- Contul de profit și pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;
- Note la situațiile financiare, care includ un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare menționate se referă la:

- Total capitaluri proprii: 25.674.395 lei;
- Pierderea neta a exercițiului financiar: 688.337 lei.

Bazele opiniei

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile Auditorului într-un audit al situațiilor financiare prescurtate” din raportul nostru.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Independența

Suntem independenți față de Societate, conform Codului de Etică al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Etică pentru Contabili coroborat cu cerințele de etica profesionala relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etica profesionala, conform acestor cerințe și Codului IESBA.

Evidențierea unor aspecte

Atragem atenția asupra Notei 7e) din aceste situații financiare prescurtate, care menționează ca o parte semnificativa a veniturilor Societății se realizează în relație cu părți afiliate. De asemenea, o proporție semnificativa a datoriilor sunt aferente părților afiliate. Continuitatea activității și performanța financiară a Societății este condiționată de menținerea în viitor a acestor relații. Opinia noastră nu este modificată în ceea ce privește acest aspect.

Alte aspecte

Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Situațiile financiare anexate prescurtate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate prescurtate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Alte informații

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea Raportului Administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, punctele 489 - 492, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acele controale interne pe care Conducerea le consideră necesare pentru a permite întocmirea unui Raport al Administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul Administratorilor este prezentat de la pagina 1 la 4 și nu face parte din situațiile financiare prescurtate.

Opinia noastră privind situațiile financiare prescurtate nu acoperă Raportul Administratorilor.

În legătura cu auditul situațiilor financiare prescurtate pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016, responsabilitatea noastră este să citim Raportul Administratorilor și, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul Administratorilor și situațiile financiare prescurtate, dacă Raportul Administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, punctele 489-492, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare prescurtate cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul Administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicită să raportăm cu privire la aceste aspecte. În baza activității desfășurate, raportăm ca:

- a) În Raportul Administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare prescurtate anexate;
- b) Raportul Administratorilor, identificat în cele de mai sus, include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, punctele 489 – 492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare prescurtate pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2016 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul Administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile Conducerii pentru situațiile financiare prescurtate

Conducerea Societății răspunde pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare prescurtate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și cu politicile contabile descrise în Nota 4 a acestor situații financiare prescurtate și pentru controalele interne pe care Conducerea le consideră necesare pentru a întocmi situații financiare prescurtate fără denaturări semnificative datorate fraudei sau erorii. În întocmirea situațiilor financiare prescurtate, Conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând dacă este cazul, aspectele referitoare la continuarea activității și utilizând principiul continuității activității ca bază contabilă, cu excepția cazului în care Conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile, fie nu are o alternativă realistă în afara acestora.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare prescurtate

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare prescurtate, 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 ISA 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 determina, în mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare prescurtate.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional în decursul auditului. De asemenea, noi:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare prescurtate, cauzată fie de fraudă fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare al 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 al utilizării de către Conducere a principiului continuității activității ca bază contabilă și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare prescurtate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare prescurtate, incluzând descrierile aferente și măsura în care tranzacțiile și evenimentele care stau la baza situațiilor financiare prescurtate sunt reflectate în mod fidel.

Comunicăm Conducerii, printre alte aspecte, ariile planificate și desfășurarea în timp a auditului,



precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Florin Deaconescu', written in a cursive style.

Florin Deaconescu
Auditor statutar înregistrat la
Camera Auditorilor Financiari din România cu nr. 1524/13.11.2003

În numele
PricewaterhouseCoopers Audit SRL
Firmă de audit înregistrată la
Camera Auditorilor Financiari din România cu nr. 6/25 iunie 2001

București, 30 mai 2017

