



KPMG Audit SRL
Victoria Business Park
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71
Sector 1

P.O. Box 18-191
Bucharest 013685
Romania
Tel: +40 (372) 377 800
Fax: +40 (372) 377 700
www.kpmg.ro

Raportul auditorului independent

Catre Actionarii SEFERCO DEVELOPMENT SA

Bvd. Mircea Eliade, nr. 18 etaj 5, camera 9, sector 1, Bucuresti
Cod unic de inregistrare: 24228996

Opinie

- Am auditat situatiile financiare ale societatii SEFERCO DEVELOPMENT SA ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2020, contul de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, si note, cuprinzand politicile contabile semnificative si alte note explicative.
- Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 se identifica astfel:
 - Total capitaluri proprii: 187.236.479 lei
 - Profitul net al exercitiului financiar: 9.865.285 lei
- In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2020 precum si a performantei sale financiare pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza opiniei

- Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic International pentru Profesioniistii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”)* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

Alte informatii – Raportul de gestiune al administratorului pentru anul 2020 (“Raportul Consiliului de administratie”)

5. Consiliul de administratie este responsabil pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Consiliului de administratie, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Consiliului de administratie am citit si raportam daca Raportul Consiliului de administratie este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Consiliului de administratie pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul Consiliului de administratie a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Consiliului de administratie. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

6. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru controlul intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
7. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alternativa realista in afara acestora.
8. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

9. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate de frauda sau de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

10. Ca parte a unui audit efectuat in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune complicitate, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si eludarea controlului intern.
 - Obtinem o intelegere a controlului intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor de informatii aferente realizate de catre conducere.
 - Concluzionam cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor de informatii aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
11. Comunicam cu persoanele responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, cu privire la aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:

DRAGOI MONICA-IULIANA

inregistrat in registrul public electronic al
auditorilor financiari si firmelor de audit cu
numarul AF4375

inregistrat in registrul public electronic al
auditorilor financiari si firmelor de audit cu
numarul FA9

Bucuresti, 28 mai 2021

**Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**
Auditor financiar: DRAGOI MONICA-IULIANA
Registrul Public Electronic: AF4375

**Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**
Firma de audit: KPMG AUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA9

SEFERCO DEVELOPMENT SA

SITUAȚII FINANCIARE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2020**

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 pentru
aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile
financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale
consolidate, cu modificările ulterioare**

SEFERCO DEVELOPMENT SA

SITUAȚII FINANCIARE

31 DECEMBRIE 2020

CUPRINS

PAGINA

Bilanț prescurtat	1 - 2
Contul de profit și pierdere	3 - 4
Note explicative la situațiile financiare	5 - 22

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

bl. **-** sc. **-** **Et.5 camera 19**
 Telefon **0213002821**, fax **0213123038**
 Număr în registrul comerțului **J40/12667/2008**

Forma de proprietate **PRIVATA**
 Activitatea preponderentă
 (denumire clasă CAEN) **Inchirierea si
 subinchirierea bunurilor imobiliare proprii
 sau inchiriate**
 cod clasă CAEN **6820**
 Cod unic de înregistrare
24228996

BILANȚ PRESCURTAT

(Cod 10)

	Rând	Nota	31 decembrie 2019 (lei)	31 decembrie 2020 (lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	1 b)	<u>223.987.301</u>	<u>227.308.707</u>
TOTAL	04		223.987.301	227.308.707
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	05		-	-
II. CREAŢE	06a		350.083	226.411
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	07		9.265.701	17.008.593
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08		<u>3.664.514</u>	<u>9.064.869</u>
TOTAL	09		13.280.298	26.299.873
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	10		<u>88.263</u>	<u>90.345</u>
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	11		88.263	90.345
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	13		<u>64.718.565</u>	<u>66.462.446</u>
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE	14		(51.350.004)	(40.072.228)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	15		172.637.297	187.236.479
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	16	3	-	-
H. PROVIZIOANE	17	2	-	-

SEFERCO DEVELOPMENT SA

BILANȚ PRESCURTAT

31 DECEMBRIE 2020

	Rând	Nota	31 decembrie 2019 (lei)	31 decembrie 2020 (lei)
J. CAPITALURI PROPRII				
I. CAPITAL SUBSCRIS	29	5	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
1. Capital subscris vărsat	30		90.000	90.000
II. PRIME DE CAPITAL	35		-	-
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	1	148.418.439	152.611.667
IV. REZERVE	37		18.000	18.000
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) Sold C	41		<u>17.396.607</u>	<u>24.651.527</u>
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR Sold C	43		6.714.251	9.865.285
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		<u>172.637.297</u>	<u>187.236.479</u>
CAPITALURI - TOTAL	49		<u>172.637.297</u>	<u>187.236.479</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 27.05.2021 de către:

ADMINISTRATOR
PAVLOU KONSTANTINOS
Semnătura _____

PSYCHOGYIOS SYRIDON
Semnătura _____

Ștampila unității

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

Nr. de înregistrare în organismul profesional
Autorizație CECCAR nr. 14116



SEFERCO DEVELOPMENT SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

(Cod 20)

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	Rând Nota	2019 (lei)	2020 (lei)
1. Cifra de afaceri netă	01	21.385.414	22.007.627
Producția vândută	02	21.385.414	22.007.627
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	10	-	-
7. Alte venituri din exploatare	13	-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	16	21.385.414	22.007.627
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17	-	-
Alte cheltuieli materiale	18	2.029	312
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19	2.345.903	2.331.621
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22	188.691	164.256
a) Salarii și indemnizații	23	184.304	160.403
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24	4.387	3.853
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25	3.983.167	2.357.758
a.1) Cheltuieli	26	3.983.167	2.357.758
11. Alte cheltuieli de exploatare	31	3.779.539	3.442.134
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32	2.848.924	2.603.186
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33	930.583	837.847
11.6 Alte cheltuieli	37	32	1.101
Ajustări privind provizioanele	39	-	-
- Cheltuieli	40	-	-
- Venituri	41	=	=
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	42	10.299.329	8.296.081
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE			
- Profit	43	11.086.085	13.711.546
13. Venituri din dobânzi	47	85.327	265.608
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	-	-
15. Alte venituri financiare	50	463.732	238.847
VENITURI FINANCIARE – TOTAL	52	549.059	504.455

SEFERCO DEVELOPMENT SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

(Cod 20)

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	Rând Nota	2019 (lei)	2020 (lei)
17. Cheltuieli privind dobânzile - din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	56	1.164.608	1.072.515
18. Alte cheltuieli financiare	57	1.164.608	1.072.515
18. Alte cheltuieli financiare	58	<u>2.064.369</u>	<u>1.446.212</u>
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	59	3.228.977	2.518.727
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)			
- Pierdere	61	2.679.918	2.014.272
VENITURI TOTALE	62	21.934.473	22.512.082
CHELTUIELI TOTALE			
18. PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)	63	13.528.306	10.814.808
- Profit	64	8.406.167	11.697.274
19. Impozitul pe profit	66	1.691.916	1.831.989
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR			
- Profit	68	<u>6.714.251</u>	<u>9.865.285</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 27.05.2021 de către:

ADMINISTRATOR

PAVLOU KONSTANTINOS

Semnătura

PSYCHOGYIOS SPYRIDON

Semnătura

Ștampila unității

ÎNTOCMIT,

KRESTON ROMANIA SRL

Calitatea: Contract nr.140/05.10.2007

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional

Autorizație CECCAR nr. 14116



SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de Seferco Development SA („Societatea”). Societatea s-a înființat prin divizare parțială în anul 2008 a societății BOB Development SRL, sub forma juridică de societate cu răspundere limitată (S.R.L.) cu un capital privat la înființare de 1.500 lei, având codul fiscal R24228996, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12667/2008. Conform Hotărârii Generale a Asociaților din data de 25 iulie 2008 societatea își schimbă forma juridică din S.R.L. în S.A., societate pe acțiuni și ca urmare a acestei transformări, în toate documentele emise de societate numele său va fi Seferco Development S.A.

Sediul social al Societății este în București, sector 1, bd. Mircea Eliade, nr. 18, etaj 5, camera 9.

Până la data de 17.05.2019, Societatea a făcut parte din grupul Fairfax Financial Holdings Limited. În data de 17.05.2019, acționarul majoritar al Grivalia Properties REIC s-a schimbat de la grupul Fairfax Financial Holdings Limited la grupul Eurobank. Astfel, începând cu această dată, nici Seferco Development SA nu mai face parte din grupul Fairfax Financial Holdings Limited și a intrat în grupul de companii Eurobank, schimbându-se astfel și structura companiilor afiliate societății.

În data de 30.05.2019 s-a decis modificarea Actul Constitutiv al societății, astfel s-a decis modificarea acționarului Grivalia Properties Real Estate Investment Company cu acționarul EUROBANK S.A.

1 ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări necorporale

La 31 decembrie 2020 Societatea nu deține imobilizări necorporale.

b) Imobilizări corporale

	Alte instalații, utilaje și mobilier (lei)	Investiții imobiliare (lei)	Total (lei)
Valoarea brută			
Sold la 1 ianuarie 2020	29.182	223.984.447	224.013.629
Creșteri din reevaluare	-	5.679.164	5.679.164
Eliminarea amortizării la reevaluare	<u>(421)</u>	<u>(2.356.085)</u>	<u>(2.356.506)</u>
Sold la 31 decembrie 2020	28.761	227.307.526	227.336.287

SEFERCO DEVELOPMENT SA**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020****Ajustări de valoare cumulate**

Sold la 1 ianuarie 2020	26.328	-	26.328
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	1.673	2.356.084	2.357.757
Eliminarea amortizării la reevaluare	<u>(421)</u>	<u>(2.356.084)</u>	<u>(2.356.505)</u>
Sold la 31 decembrie 2020	27.580	-	27.580

Valoarea contabilă netă

la 1 ianuarie 2020	<u>2.854</u>	<u>223.984.447</u>	<u>223.987.301</u>
---------------------------	--------------	--------------------	--------------------

Valoarea contabilă netă

la 31 decembrie 2020	<u>1.181</u>	<u>227.307.526</u>	<u>227.308.707</u>
-----------------------------	--------------	--------------------	--------------------

Reevaluarea investițiilor imobiliare

Societatea deține o investiție imobiliară care este formată din clădire și teren, situată la adresa Dimitrie Pompeiu, nr 6A, sector 2, București.

Cea mai recentă reevaluare a investițiilor imobiliare a avut loc la 31 decembrie 2020. În urma acestei reevaluări a fost înregistrată o creștere de valoare.

În urma reevaluării clădirii, la data de 31.12.2020, a fost înregistrată o creștere a valorii rezervei din reevaluare cu suma de 2.196.360 lei. De asemenea pentru teren s-a înregistrat o creștere a rezervei din reevaluare cu valoarea de 2.537.537 lei, astfel valoarea rezervei constituită anterior a crescut cu valoarea de 4.733.897 lei.

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

	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	(lei)	(lei)
Cost clădire	87.926.723	88.871.990
Cost gard	652.749	652.749
Cost teren	6.332.412	6.332.412
Ajustări de valoare cumulate	<u>(20.004.611)</u>	<u>(21.817.940)</u>
Valoare netă	<u>74.907.273</u>	<u>74.039.211</u>

Surplusul din reevaluare pentru investiția imobiliară rezultat în urma reevaluărilor de-a lungul timpului este de 152.611.667 lei.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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

	<u>2019</u> (lei)	<u>2020</u> (lei)
Rezerva de reevaluare la începutul exercițiului financiar	138.332.789	148.418.439
Diferențe din reevaluarea realizată în cursul exercițiului financiar	12.253.930	4.733.897
Transferul la rezultatul reportat al surplusului realizat din rezerve din reevaluare	<u>(2.168.280)</u>	<u>(540.669)</u>
Rezerva de reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	<u>148.418.439</u>	<u>152.611.667</u>

Tratamentul în scop fiscal al rezervei din reevaluare

Conform legislației fiscale din România, până la data de 1 mai 2009 rezervele din reevaluarea immobilizărilor 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 mijloacelor fixe efectuate după data de 1 ianuarie 2004, care sunt deduse la calculul profitului impozabil prin intermediul amortizării fiscale se impozitează concomitent cu deducerea amortizării fiscale.

Imobilizări corporale gajate și restricționate

Imobilul aflat în proprietatea Societății este ipotecat conform contractelor de ipotecă aferente creditelor existente.

2 PROVIZIOANE

La data de 31 decembrie 2020, Societatea nu a înregistrat provizioane.

3 REPARTIZAREA PROFITULUI

La data de 31.12.2020 a rezultat un profit în valoare de 9.865.285 lei ce va fi repartizat în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2020

4 SITUAȚIA DATORIILOR

La 31 decembrie 2020, următoarele datorii au exigibilitate sub un an:

	2020
	(lei)
Sume datorate instituțiilor de credit	<u>64.212.543</u>
	<u>64.212.543</u>

Pentru împrumutul de mai sus, Societatea a depus garanții constând în: teren și clădire în valoare netă de 227.307.526 lei. Împrumutul este atras de la Eurobank Private Bank Luxembourg și are maturitate pe 19 octombrie 2021.

5 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE DE CONTABILE

Situațiile financiare sunt întocmite cu respectarea următoarelor principii:

- Principiul permanenței metodelor - Politicile contabile și metodele de evaluare sunt aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

- Principiul prudenței - La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă. În contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului. Datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau precedent sunt recunoscute, chiar dacă devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia. Deprecierile sunt recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit. Ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare sunt înregistrate în conturile de cheltuieli, indiferent de impactul asupra contului de profit și pierdere. Activele și veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile, subevaluate, situațiile financiare fiind neutre și credibile.

- Principiul contabilității de angajamente - Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente. Veniturile și cheltuielile sunt aferente exercițiului financiar, indiferent de data încasării veniturilor sau data plății cheltuielilor. În conturile de venituri sunt evidențiate și creanțele pentru care nu a fost întocmită încă factura, respectiv în conturile de cheltuieli sau bunuri, datoriile pentru care nu s-a primit încă factura, pe baza documentelor care atestă livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor. Veniturile și cheltuielile care rezultă direct și concomitent din aceeași tranzacție sunt recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli. Principiul contabilității de angajamente s-a aplicat inclusiv la recunoașterea dobânzii aferente perioadei, indiferent de scadența acesteia.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

• Principiul intangibilității - Bilanțul de deschidere pentru fiecare exercițiu financiar corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului financiar precedent. În cazul modificării politicilor contabile și al corectării unor erori aferente perioadelor precedente, nu se modifică bilanțul perioadei anterioare celei de raportare. Înregistrarea pe seama rezultatului reportat a corectării erorilor semnificative aferente exercițiilor financiare precedente, precum și a modificării politicilor contabile nu se consideră încălcare a principiului intangibilității.

• Principiul contabilității de angajamente - Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sa echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

• Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii - Componentele elementelor de active și de datorii sunt evaluate separat.

• Principiul necompensării - Între elementele de active și datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli nu sunt efectuate compensări. Toate creanțele și datoriile sunt înregistrate distinct în contabilitate, pe bază de documente justificative. Eventualele compensări între creanțe și datorii față de aceeași entitate efectuate cu respectarea prevederilor legale sunt înregistrate numai după contabilizarea creanțelor și veniturilor, respectiv a datoriilor și cheltuielilor corespunzătoare. În notele explicative sunt prezentate valoarea brută a creanțelor și datoriilor care au făcut obiectul compensării. În cazul schimbului de active, în contabilitate s-a evidențiat distinct operațiunea de vânzare/scoateră din evidență și cea de cumpărare/intrare în evidență, pe baza documentelor justificative, cu înregistrarea tuturor veniturilor și cheltuielilor aferente operațiunilor. Tratatamentul contabil este similar și în cazul prestărilor reciproce de servicii.

• Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție - Elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție. În situația în care s-a optat pentru reevaluarea imobilizărilor corporale sau evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justă, se aplică prevederile "Evaluarea alternativă la valoarea justă".

• Principiul pragului de semnificație - Când efectele de informații și publicare sunt nesemnificative, societatea se poate abate de la cerințele referitoare la prezentările acestora.

A Bazele întocmirii situațiilor financiare

(1) Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

- (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 entităților mici.

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

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor, fluxurile de trezorerie 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 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.

(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.

(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 și ieșirile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Considerand natura relatiei cu creditorul, dar si experienta istorica, Societatea va obtine extinderea maturitatii imprumutului in sold, toate demersurile necesare fiind in curs la data emiterii pentru autorizare a acestor situatii financiare.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(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 datoriilor 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 corporale

(1) Cost/evaluare

Imobilizările corporale cu excepția investițiilor imobilizate sunt evaluate la cost istoric mai puțin amortizarea cumulată și deprecierea de valoare. Investițiile imobiliare se evaluează la metoda costului reevaluat.

La data de 31 decembrie 2020, terenul și clădirea au fost reevaluate conform standardelor de evaluare în vigoare la data evaluării, de către un evaluator autorizat și independent, potrivit legii. Entitățile pot proceda la reevaluarea investițiilor imobiliare 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 investițiilor imobiliare 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.

Creșterea valorii contabile rezultată în urma reevaluării se creditează în rezerva din reevaluare dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui 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 de reevaluare nu e înregistrată o sumă referitoare la acel activ.

Amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

recalculată la valoarea reevaluată a activului.

Valorile juste ale investițiilor imobiliare 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:

Activ	Ani
Construcții	20 - 50
Instalații tehnice și masini	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 pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz. Societatea nu a înregistrat asemenea operațiuni în anul 2020.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

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.

(4) 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).

D Deprecierea imobilizărilor corporale

La încheierea exercițiului financiar, valoarea elementelor de imobilizări corporale 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 este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

E Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin provizionul pentru deprecierea acestor creanțe. Provizionul pentru deprecierea creanțelor comerciale este

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

constituit în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

F 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.

G 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 investiții pe termen scurt.

H Capital social

Acțiunile comune sunt clasificate în capitalurile proprii.

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.

I Dividende

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

J 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.

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

Societatea a contractat un credit de la Eurobank Private Bank Luxembourg care la 31 decembrie 2020 are un sold de 64.212.543 lei, echivalentul a 13.186.952 euro, și o dobândă de plată de 214.844 lei, echivalentul a 44.121 euro.

În anul 2020 dobânda aferentă acestui credit este de 1,65% marja p.a. Conform clauzelor contractuale dobânda se plătește trimestrial. Începând cu 04.01.2021 dobânda aferentă acestui credit a fost modificată la 1,40% marja p.a

K Datorii comerciale

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

L 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.

M 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.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

N Impozitare

Impozit pe profit curent

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

O Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la chirii și refacturări de 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 din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

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

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.

P 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.

Q Cheltuieli de exploatare

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

R Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

6 CAPITALUL SOCIAL

Valoarea capitalului social subscris la 31 decembrie 2019 și la 31 decembrie 2020 este de 90.000 lei reprezentând 90.000 de acțiuni. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 1 leu/acțiune.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2020 este prezentată astfel:

	Număr de acțiuni	Suma	Procentaj
	(mii)	(lei)	(%)
Eurobank SA	89.999	89.999	99,9989
Cerved Property Services Single Member SA	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0,0011</u>
Total	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>	<u>100</u>

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

a) Indemnizațiile acordate membrilor de administrație, conducere și supraveghere

Organismul de conducere al Societății este Consiliul de Administrație, acesta fiind format din membri numiți de Adunarea Generală a Acționarilor (AGA). La 31 decembrie 2020 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- Pavlou Konstantinos,
- Psychogyios Spyridon
- Atsali Aikaterini
- Stamou Michail
- Karamanolis Filippos

Nu s-au acordat salarii sau beneficii, avansuri sau credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere ale Societății în anii 2019 și 2020.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

b) Salariați

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

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Personal administrativ	1	1
	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2020</u> (lei)
Cheltuiala cu salariile angajaților	184.304	160.403
Cheltuieli cu asigurările sociale	<u>4.387</u>	<u>3.853</u>
	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2020</u> (lei)
Salarii de plată la sfârșitul perioadei	<u>14.161</u>	<u>14.158</u>

8 ALTE INFORMAȚII

a) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are angajamente de natura celor prezentate în cadrul tranzacțiilor cu părți legate.

b) Tranzacții cu părțile legate

Părțile se consideră a fi afiliate dacă una dintre acestea are capacitatea de a o controla pe cealaltă sau de a exercita o influență semnificativă asupra celeilalte părți în luarea deciziilor 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 la 31 decembrie 2020 este prezentată mai jos. Tranzacțiile cu entitățile aflate în relații speciale s-au derulat în cadrul desfășurării normale a activității.

SEFERCO DEVELOPMENT SA**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

In cursul exercitiului financiar incheiat la data de 31.12.2020 societatea a incheiat tranzactii cu urmatoarele parti afiliate:

- Eurobank Ergasias S.A.
- Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.
- Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.
- Cerved Property Services SA
- Eliade Tower SA
- ERB IT Shared Services S.A.
- Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.

Vânzări de bunuri și servicii

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
	(lei)	(lei)
Vânzări de servicii		
- entitățile asociate/afiliate – chirii	3.861.215	5.448.807
Venituri din dobânzi	-	-
Total	<u>3.861.215</u>	<u>5.448.807</u>

Cumpărări de servicii

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
	(lei)	(lei)
Cumpărări de servicii		
entitățile asociate/afiliate	730.008	1.267.698
Cheltuieli privind dobânzile	779.780	1.072.515
Cheltuieli privind comisioanele	<u>618.048</u>	<u>940.883</u>
Total	<u>2.127.836</u>	<u>3.281.096</u>

Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
	(lei)	(lei)
Creanțe		
- entitățile asociate/afiliate	<u>92.688</u>	-
Dobânzi de încasat	-	-
Total	<u>92.688</u>	-

Notele explicative de la 1 la 11 fac parte integrantă din situațiile financiare.
19 din 22

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Datorii		
- entitățile asociate/ afiliate	<u>63.522.636</u>	<u>65.146.108</u>
Total	<u>63.522.636</u>	<u>65.146.108</u>

9 DATORII CONTINGENTE ȘI ALTE ANGAJAMENTE

(a) Acțiuni în instanță

Societatea nu este obiectul acțiunilor în instanță.

(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 (unde nivelul penalităților este de 0,01%, iar nivelul dobânzii este de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere). 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.

(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 solicitare, dosarul prețurilor de transfer. Ne reprezentarea 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 diferite 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.

10 IMPLICATII COVID-19 ASUPRA ACTIVITATII SOCIETATII

În data de 11 martie 2020, Organizația Mondială a Sănătății a declarat epidemia de coronavirus ca fiind pandemie, iar Președintele României a decretat stare de urgență în data de 16 martie 2020. Pentru a răspunde amenințării potențial grave reprezentate de COVID-19 la adresa sănătății publice, autoritățile guvernamentale române au luat măsuri pentru a ține sub control epidemia, inclusiv introducerea de restricții privind circulația transfrontalieră a persoanelor, restricții privind intrarea vizitatorilor străini și „blocarea” anumitor industrii, până la noi evoluții ale situației. În mod specific, a fost suspendat transportul de persoane pe cale aeriană și rutieră din și către țări afectate de criza COVID 19, și au fost închise școlile, universitățile, restaurantele, cinematografele, teatrele, muzeele și bazele sportive, magazinele cu excepția magazinelor alimentare, a băcăniilor și a farmaciilor. În plus, marii producători din industria auto au decis să închidă operațiunile atât în România, cât și în alte țări europene. Unele companii din România au cerut, de asemenea, angajaților să rămână acasă și au redus sau au suspendat temporar activitatea. Începând cu data de 15 mai 2020, după ieșirea din starea de urgență, a fost instituită starea de alertă care a implicat o anumită relaxare a măsurilor luate anterior pentru a ține sub control pandemia, incluzând reluarea transporturilor de persoane și permiterea desfășurării unor activități comerciale anterior restricționate, în anumite condiții.

Societatea își desfășoară activitatea în sectorul imobiliar care nu a fost afectat în mod semnificativ de COVID-19.

Pe parcursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a înregistrat volume stabile de venituri, în conformitate cu cele înregistrate în aceeași perioadă a exercițiului financiar 2019, iar operațiunile sale au fost neîntrerupte.

Pentru a proteja activitățile de exploatare neîntreruptă, conducerea companiei a analizat implicațiile potențiale ale Covid-19, analizând următoarele riscuri:

- riscul de lichiditate: Societatea are capacitatea să-și achite datoriile pe termen scurt. În plus, finanțarea este asigurată de Eurobank Group și poate fi extinsă, în eventualitatea unei necesități suplimentare de finanțare, grupul având această capacitate.
- riscul de credit: nu există niciun risc material de neîncasare a creanțelor. Societatea menține o relație foarte bună cu chiriașii săi și nu au fost raportate până acum probleme de colectare a creanțelor sau de suspendare / reziliere a contractelor, inclusiv în contextul COVID-19.
- riscul operațional: având în vedere că activitatea comercială a Societății este de natură simplă, aceasta a reușit cu ușurință să se adapteze la noul context, prin menținerea unei comunicări eficiente cu chiriașii și furnizorii acesteia. Nu au fost întâmpinate dificultăți și probleme de natura operațională în cursul anului 2020.

Pe baza informațiilor disponibile în prezent publicului, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Cu toate acestea, nu putem exclude posibilitatea ca perioadele de carantină prelungită, o intensificare a severității acestor măsuri sau un

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

impact negativ secundar al acestor măsuri asupra mediului economic în care operăm să aibă un efect negativ asupra Societății și asupra poziției financiare și a rezultatelor operaționale ale acesteia, pe termen mediu și pe termen mai lung.
Continuăm să monitorizăm îndeaproape situațiile și vom răspunde pentru a atenua impactul unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce apar.

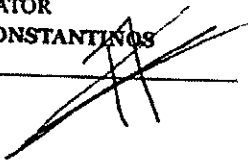
11 **EVENIMENTE ULTERIOARE**

Nu au fost identificate evenimente ulterioare semnificative datei de raportare.

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 27.05.2021 de către:

ADMINISTRATOR
PAVLOU KONSTANTINOS

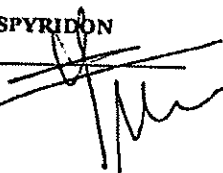
Semnătura _____



PSYCHOGYIOS SPYRIDON

Semnătura _____

Ștampila unității _____



ÎNTOCMIT,

KRESTON ROMANIA SRL

Calitatea: Contract nr.140/05.10.2007

Semnătura _____

Nr. de înregistrare în organismul profesional

Autorizație CECCAR nr. 14116

