



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 ELIADE TOWER SA

Bvd. Mircea Eliade, nr. 18, etaj 5, camera 11, sector 1, Bucuresti
Cod unic de inregistrare: 18358185

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii ELIADE TOWER SA ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2019, contul prescurtat de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 se identifica astfel:

• Activ net/Total capitaluri proprii:	31.468.077 lei
• Pierderea neta a exercitiului financiar:	-440.826 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2019 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 pentru opinie

- 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 Profesioniștii 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 o baza pentru opinia noastra.

Alte aspecte – Aria de aplicabilitate a auditului

- Situatiile financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 au fost auditate de un alt auditor care a exprimat o opinie nemodificata asupra acelor situatii financiare in data de 30 mai 2019.

Alte informatii – Raportul de Gestiune al Administratorului pentru anul 2019 (“Raportul Consiliului de administratie”)

- 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:

- 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;
- 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

7. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru acel control 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.
8. 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 alta alternativa realista in afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

10. 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, precum 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 fie de frauda, fie 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.
11. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si 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 o baza pentru opinia noastra. 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 fraudarea poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
 - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind 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 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.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, 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.

Alte aspecte

13. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

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, 31 august 2020

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

ELIADE TOWER SA

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2019**

**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**

ELIADE TOWER SA

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE

31 DECEMBRIE 2019

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

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

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

Forma de proprietate PRIVATĂ
 Activitatea preponderentă
 (denumire clasă CAEN) Închirierea și
 subînchirierea bunurilor imobiliare proprii
 sau închiriate
 cod clasă CAEN 6820
 Cod unic de înregistrare
 18358185

BILANȚ PRESCURTAT LA 31 DECEMBRIE 2019

(Cod 10)

	Rând	Nota	31 decembrie 2018 (lei)	31 decembrie 2019 (lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	1 b)	51.898.609	59.560.801
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	03	1 c)	-	-
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	04		51.868.609	59.560.801
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	05		36.561	0
II. CREAŢE	06a		53.294	47.877
III. ÎNVESTITII PE TERMEN SCURT	07		4.078.108	5.549.188
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI	08		487.274	442.200
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	09		4.655.237	6.039.265
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	10		3.868	3.945
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	11		3.868	3.945
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
	13		253.734	305.578
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE				
	14		4.394.844	5.726.618
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE				
	15		56.293.453	65.287.419
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
	16	3	33.029.336	33.819.342

ELIADE TOWER SA

BILANȚ PRESCURTAT

31 DECEMBRIE 2019

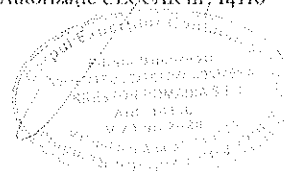
	Rând	Nota	31 decembrie 2018 (lei)	31 decembrie 2019 (lei)
I. VENITURI ÎN AVANS	18		10.527	11.014
2. Venituri înregistrate în avans	22		10.527	11.014
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	23		10.527	11.014
J. CAPITALURI PROPRII				
I. CAPITAL SUBSCRIS	29		31.715.950	31.715.950
1. Capital subscris vărsat	30		31.715.950	31.715.950
II. PRIME DE CAPITAL	35			
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	1	9.639.805	18.132.493
IV. REZERVE	37		720	720
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) Sold D	42		17.440.191	17.940.260
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE Sold D	44		652.167	440.826
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		23.264.117	31.468.077
CAPITALURI - TOTAL	49		23.264.117	31.468.077

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.08.2020 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



ELIADÉ TOWER SA

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

(Cod 20)

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

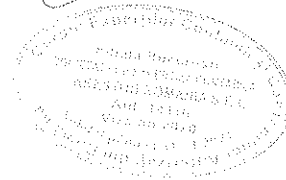
	Rând	Nota	2018 (lei)	2019 (lei)
1. Cifra de afaceri netă	01	7f)	<u>2.699.404</u>	<u>3.425.623</u>
2. Alte venituri	02		482.738	364.562
4. Cheltuieli cu personalul	04		-	-
5. Ajustări de valoare	05		1.264.941	912.850
6. Alte cheltuieli	06	7f)	2.487.541	3.213.773
7. Impozite	07		81.827	104.388
8. Profitul sau pierderea netă a perioadei de raportare				
- Pierdere	09		<u>652.167</u>	<u>440.826</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.08.2020 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



ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de Eliade Tower SA („Societatea”). 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 RO 18358185, înmatriculată la Registrul Comerțului sub J40/1917/2006.

Actualul sediu social este în București, bd. Mircea Eliade, nr. 18, et. 5, camera 11, sector 1. În data de 13.12.2016, se decide majorarea capitalului social de către acționarul principal, capitalul social majorat la valoarea de 31.715.930 lei fiind deținut astfel:

- Eurobank Property Services SA – 1 acțiune în valoare de 1 leu 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.

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 Ergasias SA. Astfel, începând cu această dată, nici Eliade Tower SA nu mai face parte din grupul Fairfax Financial Holdings Limited și a intrat în grupul de companii Eurobank Ergasias SA, 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 ERGASIAS S.A.

Modificările referitoare la companiile afiliate au fost detaliate în nota de părți afiliate 7 f).

1 ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări necorporale

La 31 decembrie 2019 Societatea nu deține imobilizări necorporale.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 2019	321.182	51.657.357	-	51.978.539
Intrări	-	-	-	0
Creștere din reevaluare teren	-	4.533.952	-	4.533.952
Creștere din reevaluare clădire	-	4.147.335	-	4.147.335
Ieșiri	-	-	-	0
Eliminarea amortizării cumulate la reevaluare	-	(960.042)	-	(960.042)
Sold la 31 decembrie 2019	321.182	59.378.602	-	59.699.784
Ajustări de valoare cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2019	79.930	-	-	79.930
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	59.053	960.042	-	1.019.095
Eliminarea amortizării acumulate la reevaluare	-	960.042	-	960.042
Sold la 31 decembrie 2019	138.983	-	-	138.983
Valoarea contabilă netă				
la 1 ianuarie 2019	<u>241.252</u>	<u>51.657.357</u>	<u>-</u>	<u>51.898.609</u>
la 31 decembrie 2019	<u>182.199</u>	<u>59.378.602</u>	<u>-</u>	<u>59.560.801</u>

Reevaluarea investițiilor imobiliare

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 investițiilor imobiliare a avut loc la 31 decembrie 2019. În urma acestei reevaluări, a fost înregistrată o creștere de valoare.

La data de 31 decembrie 2019 a fost înregistrată o creștere a rezervei din reevaluarea clădirii cu o valoare de 4.147.335 lei și o creștere a rezervei din reevaluarea terenului cu o valoare de 4.533.952

ELIADE TOWER SA**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

lei, astfel valoarea rezervei constituită anterior a crescut cu valoarea de 8.681.286 lei

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

	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
	(lei)	(lei)
Cost teren	21.060.000	21.060.000
Cost clădire	30.177.259	30.244.595
Ajustări de valoare cumulate	<u>(9.287.045)</u>	<u>(10.058.489)</u>
Valoare netă	<u>41.950.214</u>	<u>41.246.106</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
	(lei)	(lei)
Rezerva de reevaluare la începutul exercițiului financiar	16.691.995	9.639.805
Rezerve din reevaluare înregistrare raport evaluare investiție imobiliară	<u>(6.602.740)</u>	<u>8.681.286</u>
Transferul la rezultatul reportat a surplusului realizat din rezerve din reevaluare	<u>(449.450)</u>	<u>(188.598)</u>
Rezerva de reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	<u>9.639.805</u>	<u>18.132.493</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 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

La 31 decembrie 2019, Societatea avea gajate în favoarea Eurobank Private Bank Luxembourg S.A. mijloace fixe cu o valoare contabilă netă de 59.378.602 lei (31 decembrie 2018: 51.657.357 lei)

Notele de la 1 la 9 fac parte integrantă din situațiile financiare.
6 din 22

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

c) Imobilizări financiare

La 31.12.2019 Societatea nu deține imobilizări financiare.

2 PROVIZIOANE

La 31.12.2019 Societatea nu a constituit provizion pentru riscuri și cheltuieli.

3 SITUAȚIA DATORIILOR

La 19 decembrie 2007, Societatea a contractat un împrumut pe termen lung de la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A. 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 nr. 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 + 1,65 % marja p.a., conform actului adițional 11 din 04.12.2019.

Împrumutul este garantat cu o scrisoare de garanție bancară emisă de către EFG Eurobank Ergasias în valoare de 8.977.795 euro. Această scrisoare de garanție bancară este valabilă până în momentul rambursării împrumutului. Societatea a constituit și o ipotecă în valoare de 12 milioane de euro asupra investiției imobiliare în favoarea Eurobank Ergasias SA.

La 31 decembrie 2019, soldul împrumutului este de 33.348.929 lei, echivalentul a 6.977.785 euro, iar dobânda de plată este de 34.738 lei, echivalentul a 7.269 euro.

La 31 decembrie 2019, următoarele datorii aucau exigibilitate între 1 an și 5 ani:

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
	(lei)	(lei)
Sume datorate	33.029.336	33.819.342
Total	<u>33.029.336</u>	<u>33.819.342</u>

Pentru împrumuturi bancare în valoare de 33.348.929 lei, Societatea a depus garanții constând în: teren și clădire în valoare netă de 59.378.602 lei.

Valoarea de 470.413 lei reprezintă garanții primite de la clienții ai căror contracte au perioada de valabilitate mai mare de un an.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

4 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE DE CONTABILITATE

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.

- 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 încălcarea 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.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

• 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/scoatere 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
- (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 micro-entităților.

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

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 viitoare de numerar.

Societatea a înregistrat o pierdere netă de 440.826 lei în exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 (31 decembrie 2018: pierdere de 652.167 lei) și la această dată avea pierderi reportate în suma de 17.940.260 lei (31 decembrie 2018: 17.440.191 lei).

(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 datorțiilor 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 imobiliare, sunt evaluate la cost istoric mai puțin amortizarea cumulată și deprecierea de valoare. Investițiile imobiliare se evaluează conform metodei costului reevaluat.

La data de 31 decembrie 2019, 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

ELIAD TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 necoperită 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 re-calculează 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 înregistrează 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

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 ocazionale 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 2019.

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) 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.

(5) 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, evidențială 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

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 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.

F 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.

G 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.

H 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.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

I 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.

J Dividende

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

K 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 recunoască la cheltuieli curente eșalonat, 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.

L Datorii comerciale

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

Notele de la 1 la 9 fac parte integrantă din situațiile financiare.
14 din 22

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

M 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.

N Beneficiile angajaților

În cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Societatea nu a avut angajați.

O Impozitare

Începând cu data de 01.01.2018 Societatea a fost înregistrată ca plătitoare de impozit pe venitul microintreprinderilor. Societatea înregistrează impozit pe venitul microintreprinderilor conform legislației fiscale relevante.

P Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la chirii și re-facturarea 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 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, datorile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

Q 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.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

R Cheltuieli de exploatare

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

S Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

5 CAPITAL SOCIAL

Structura acționariatului la 31 decembrie 2019 este prezentată astfel:

	Număr de acțiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
Eurobank Ergasias SA	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>

6 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 trei membri numiți de AGA. La 31 decembrie 2019 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- Pavlou Konstantinos,
- Psychogyios Spyridon,
- Zois Efthymios.

Nu s-au acordat salarii sau beneficii, avansuri sau credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere ale Societății în anii 2018 și 2019.

b) Salariați

În cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Societatea nu a avut angajați.

ELIAD TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

7 ALTE INFORMAȚII

a) Datorii probabile și angajamente acordate

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

b) Angajamente primite

La 31 decembrie 2019, Societatea nu avea angajamente primite.

c) 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 sau a avut solduri semnificative la 31 decembrie 2019 este prezentată mai jos. Tranzacțiile cu entitățile aflate în relații speciale s-au derulat în cadrul desfășurării normale a activității.

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 Ergasis SA.

Până la data de 17.05.2019 societatea deținea următoarele părți afiliate:

- Seferco Development SA
- Retail Development SA
- Grivalia Properties REIC

După data de 17.05.2019 societatea deținea următoarele părți afiliate:

- Eurobank Ergasias S.A.
- Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.
- EuroLife ERB Asigurari Generale S.A.
- Eurobank Property Services SA (Cerved Property Services SA)
- Seferco Development SA
- Retail Development SA
- Grivalia Properties REIC

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Vânzări de bunuri și servicii

	<u>31.12.2018</u>	<u>17.05.2019</u>	<u>31.12.2019</u>
	(lei)	(lei)	(lei)
Vânzări de servicii			
Venituri din contractele de			
închiriere			
- entitățile asociate/afiliate	1.101.870	473.738	669.009
Venituri din dobânzi			
- entitățile asociate/afiliate	-	-	-
Total	1.101.870	473.738	669.009

Cumpărări de bunuri și servicii

	<u>31.12.2018</u>	<u>17.05.2019</u>	<u>31.12.2019</u>
	(lei)	(lei)	(lei)
Cumpărări de servicii			
- entitățile asociate/afiliate	29.028	9.888	34.921
Cheltuieli privind dobânzile			
- entitățile asociate/afiliate	-	-	564.007
Total	29.028	9.888	598.928

Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

	<u>31.12.2018</u>	<u>17.05.2019</u>	<u>31.12.2019</u>
	(lei)	(lei)	(lei)
Creanțe			
- entitățile asociate/afiliate	9	19,96	42,66
Total	9	19,96	42,66
Datorii			
- entitățile asociate/afiliate	5.757	5.890	33.400,004
Total	5.757	5.890	33.400,004

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

d) Informații privind cifra de afaceri

La data de 31 decembrie 2019 s-a înregistrat o cifră de afaceri în valoare de 3.425.623 lei, aceasta fiind compusă din chirii în valoare de 2.605.472 lei, venituri din servicii de mentenanță în valoare de 662.777 lei și venituri din re-facturarea utilităților în valoare de 157.374 lei.

e) Informații privind alte cheltuieli prezentate în Contul de Profit și Pierdere

De asemenea la data de 31.12.2019 prezentat în Contul de Profit și Pierdere Prescurtat suma de 3.213.773 lei, reprezentând alte cheltuieli, alcătuită din:

- 154 lei cheltuieli privind materialele nestocate
- 407.811 lei cheltuieli privind energia și apă
- 156.927 lei cheltuieli cu întreținerea și reparațiile
- 677 lei cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile
- 22.479 lei cheltuieli cu primele de asigurare
- 28.509 lei cheltuieli privind comisioanele și onorariile
- 478 lei cheltuieli postale și taxe de telecomunicații
- 45.532 lei cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate
- 329.114 lei alte cheltuieli cu serviciile executate de terți
- 317.276 lei cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate
- 1.400 lei alte cheltuieli de exploatare
- 1.062.934 lei cheltuieli din diferențe de curs valutar
- 840.481 lei cheltuieli privind dobânzile

8 CONTINGENȚE

(a) Acțiuni în instanță

Societatea are pe rol la data de 31.12.2019, în instanță, dosarele :

- Euroconstruct dosar 732/92/2012 privind valoarea de 250.525 lei

Societatea a provizionat creanțele cu acest client, ajustările de valoare regăsindu-se pe linia „Creanțe”.

(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 prezent în valoare totală de 0.03% pe zi de întârziere). În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 cererea scrisă a acestora, dosarul prețurilor de transfer. Neprezentarea 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.

9 Evenimente ulterioare datei bilanțului

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.

Impactul economic la nivel mai larg al pandemiei COVID 19 include:

- Perturbarea operațiunilor comerciale și a activității economice din România, cu un efect în cascadă asupra lanțurilor de aprovizionare;
- Perturbări semnificative a activității în anumite sectoare datorate prelungirii termenului de sistare a activității;
- Scăderea semnificativă a cererii de bunuri și servicii necesitare;

Notele de la 1 la 9 fac parte integrantă din situațiile financiare.
20 din 22

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

- Creșterea incertitudinii economice, reflectată în volatilitatea crescută a prețurilor activelor și a ratelor de schimb valutar.

Începând cu data de 21 martie 2020, au intrat în vigoare o serie de ordonanțe de urgență emise de Guvernul României cu privire la anumite măsuri economice și fiscal-bugetare pentru a contracara efectele negative ale epidemiei de COVID-19 asupra companiilor. Aceste măsuri, sub rezerva îndeplinirii anumitor condiții, se referă la:

- posibilitatea companiilor de a solicita suspendarea plăților ratelor de principal, dobânzi și comisioane aferente contractelor de credit pentru o perioadă cuprinsă între 1 – 9 luni;
- subvenționarea de la Bugetul de Stat a indemnizației tehnice de somaj în limita a 75% din salariul mediu brut pe economie pentru domeniile de activitate afectate de restricții până la ridicarea acestora dar nu mai târziu de 31 decembrie 2020 ;
- precum și alte măsuri pentru entitățile mici și mijlocii, cum ar fi:
 - suspendarea/ neînceperea procedurilor de executare silită prin poprirea creanțelor;
 - posibilitatea pentru societăți de a calcula plăți anticipate trimestriale aferente impozitului pe profit la nivelul profitului realizat în 2020;
 - exonerarea de la plata dobânzilor și penalităților de întârziere aferente obligațiilor fiscale ce devin scadente după 21 martie 2020 și neachitate în termen de 30 de zile de la încetarea stării de urgență și prorogarea termenelor de plată pentru impozitele și taxele locale de la 31 martie 2020 până la 30 iunie 2020;
 - creșterea nivelului garanțiilor de stat aferente liniilor de credit pentru investiții și pentru finanțarea capitalului de lucru precum și subvenționarea dobânzilor datorate pentru astfel de credite și a comisionului de administrare datorat Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM).

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

În prima jumătate a exercițiului financiar 2020, Compania 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. Cele mai recente analize privind fluxurile de numerar disponibile indică faptul că activele curente sunt mai mari decât pasivele curente, luând în considerare orice impact potențial COVID-19. În plus, finanțarea este asigurată de Eurobank Group și poate fi extensă, 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, 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 și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

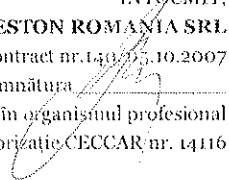
direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Cu toate acestea, nu putem exclude posibilitatea ca perioadele de carantină prelungită, o intensificare a severității acestor măsuri sau un impact 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.

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.08.2020 de către:

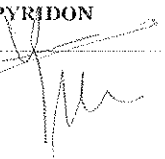
ADMINISTRATOR
PAVLOU KONSTANTINOS
Semnătura _____



ÎNTOCMIT,
KRESTON ROMANIA SRL
Calitatea: Contract nr. 140/15.10.2007
Semnătura _____
Nr. de înregistrare în organismul profesional
Autorizație CECCAR nr. 14116



PSYCHOGYIOS SPYRIDON
Semnătura _____



Ștampila unității

