



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

- Am auditat situatiile financiare ale societatii ELIADE TOWER 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: 33.634.985 lei
 - Profitul net al exercitiului financiar: 128.736 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 Profesionistii 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 altele 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

**ELIADE TOWER 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**

ELIADE TOWER 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 ELIADE TOWER SA
 Adresa: localitatea BUCUREȘTI
 sectorul: 1, str. BD.MIRCEA EMIADÉ, 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 2020

(Cod 10)

Rând	Nota	31 decembrie 2019 (lei)	31 decembrie 2020 (lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02 1 b)	59.560.801	60.614.184
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	03 1 e)	-	-
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	04	59.560.801	60.614.184
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	05	0	0
II. CREANȚE	06a	47.877	143.232
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	07	5.549.188	6.236.621
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08	<u>442.200</u>	<u>1.493.720</u>
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	09	6.039.265	7.873.573
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	10	<u>3.945</u>	<u>4.038</u>
i. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	11	3.945	4.038
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN			
	13	305.578	34.338.822
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE			
	14	5.726.618	-26.472.605
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE			
	15	65.287.419	34.141.579
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN			
	16 3	<u>33.819.342</u>	506.594

ELIADE TOWER SA

BILANȚ PRESCURTAT

31 DECEMBRIE 2020

	Rând	Nota	31 decembrie 2019 (lei)	31 decembrie 2020 (lei)
I. VENITURI ÎN AVANS	18			
2. Venituri înregistrate în avans	22		11.014	11.394
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	23		11.014	11.394
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	18.132.493	19.823.570
IV. REZERVE	37		720	7.155
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) Sold D	42		17.940.260	18.033.991
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SPARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
Sold C	43		=	128.736
Sold D	44		440.826	=
REPARTIZAREA PROFITULUI	45		=	6.435
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		31.468.077	33.634.985
CAPITALURI - TOTAL	49		31.468.077	33.634.985

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

ADMINISTRATOR

PAVLOU KONSTANTINCS

Semnătura



PSYCHOGYIOS SPIRIDON

Semnătura

Stampila unității



2 din 22

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

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			
Producția vândută	02		3.425.623	3.929.071
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	10			
7. Alte venituri din exploatare	13		-	-
			<u>2.415</u>	-
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	16		3.428.038	3.930.295
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17		-	-
Alte cheltuieli materiale	18		154	688
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		407.811	422.595
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22			
a) Salarii și indemnizații	23		-	-
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		-	-
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25			
a.1) Cheltuieli	26		<u>1.019.095</u>	<u>1.178.868</u>
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28			
b.1) Cheltuieli	29		-106.245	-
b.2) Venituri	30		1.309.906	-
			1.416.151	1.224
11. Alte cheltuieli de exploatare	31			
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		<u>902.393</u>	<u>999.225</u>
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33		317.276	326.985
11.6 Alte cheltuieli	37		1.400	790
Ajustări privind provizioanele	39		-	-
- Cheltuieli	40		-	-
- Venituri	41		-	-
			-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	42		2.223.208	2.601.376
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
- Profit	43		1.204.830	1.328.919
13. Venituri din dobânzi	47			
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		51.557	69.164
			-	-
15. Alte venituri financiare	50		310.590	177.027
VENTURI FINANCIARE – TOTAL	52		<u>362.147</u>	<u>246.191</u>

ELIADE TOWER SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

(Cod 20)

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	Rând	Nota	2019 (lei)	2020 (lei)
17. Cheltuieli privind dobânzile - din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	56		840.481	568.267
18. Alte cheltuieli financiare	57		840.481	568.267
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	58		1.062.934	767.008
	59		1.903.415	1.335.275
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)				
- Pierdere	61		1.541.268	1.089.084
VENITURI TOTALE	62		3.790.185	4.176.486
CHELTUIELI TOTALE				
18. PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)	63		4.126.623	3.936.651
- Profit	64		-	239.835
- Pierdere	65		336.438	-
19. Impozitul pe profit	68		104.388	111.099
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR				
- Profit	69		-	128.736
- Pierdere	70		440.826	-

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

ADMINISTRATOR

PAVLOU KONSTANTIN Ș

Semnătura

PSYCHOGYIOS SPIRIDON

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****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2020****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. Începând cu data de 13.12.2016 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 Eliade Tower 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. Modificările referitoare la companiile afiliate au fost detaliate în nota de părți afiliate 7 c).

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)	Imobilizări corporale în curs de execuție (lei)	Total (lei)
Valoarea brută				
Sold la 1 ianuarie 2020	321.182	59.378.602	-	59.699.784
Intrări	-	-	-	0
Creștere din reevaluare teren	-	1.023.256	-	1.023.256
Creștere din reevaluare clădire	-	1.208.995	-	1.208.995
Ieșiri	-	-	-	-
Eliminarea amortizării cumulate la reevaluare	-	(1.119.816)	-	(1.119.816)
Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare. 5 din 22				

ELIADE TOWER SA**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

Sold la 31 decembrie 2020	321.182	60.491.037	-	60.812.219
Ajustări de valoare cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2020	138.983	-	-	138.983
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	59.052	<u>1.119.816</u>	-	1.178.868
Eliminarea amortizării acumulate la reevaluare	-	<u>1.119.816</u>	-	<u>1.119.816</u>
Sold la 31 decembrie 2020	198.035	-	-	198.035
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2020				
	<u>182.199</u>	<u>59.378.602</u>	-	<u>59.560.801</u>
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2020				
	<u>123.147</u>	<u>60.491.037</u>	-	<u>60.614.184</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 2020. În urma acestei reevaluări, a fost înregistrată o creștere de valoare.

La data de 31 decembrie 2020 a fost înregistrată o creștere a rezervei din reevaluarea clădirii cu o valoare de 1.014.917 lei și o creștere a rezervei din reevaluarea terenului cu o valoare de 1.023.256 lei, astfel valoarea rezervei constituită anterior a crescut cu valoarea de 2.038.173 lei

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

	<u>31 decembrie 2019</u> (lei)	<u>31 decembrie 2020</u> (lei)
Cost teren	21.060.000	21.060.000
Cost clădire	30.244.595	30.438.674
Ajustări de valoare cumulate	<u>(10.058.189)</u>	<u>(10.830.571)</u>
Valoare netă	<u>41.246.406</u>	<u>40.668.103</u>

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

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		
	<u>9.639.805</u>	<u>18.132.493</u>
Rezerve din reevaluare înregistrare raport evaluare investiție imobiliară		
	<u>8.681.286</u>	<u>2.038.173</u>
Transferul la rezultatul reportat a surplusului realizat din rezerve din reevaluare		
	<u>(188.598)</u>	<u>(347.095)</u>
Rezerva de reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar		
	<u>18.132.493</u>	<u>19.823.570</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 2020, Societatea avea gajate în favoarea Eurobank Private Bank Luxembourg S.A. mijloace fixe cu o valoare contabilă netă de 60.491.037 lei (31 decembrie 2019: 59.378.602 lei)

c) Imobilizări financiare

La 31.12.2020 Societatea nu deține imobilizări financiare.

2 PROVIZIOANE

La 31.12.2020 Societatea nu a constituit provizion pentru riscuri și cheltuieli.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

În anul 2020, creditul a fost 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. Începând cu 04.01.2021 rată anuală a dobânzii s-a modificat la EURIBOR la 3 luni + 1,40 % marja p.a.

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

La 31 decembrie 2020, soldul împrumutului este de 33.977.627 lei, echivalentul a 6.977.785 euro, iar dobânda de plată este de 26.474 lei, echivalentul a 5.437 euro.

La 31 decembrie 2020, următoarele datorii aveau exigibilitate între 1 an și 5 ani:

	<u>2019</u> (lei)	<u>2020</u> (lei)
Sume datorate	33.819.342	506.594
Total	<u>33.819.342</u>	<u>506.594</u>

Pentru împrumuturi bancare în valoare de 33.977.627 lei, Societatea a depus garanții constând în: teren și clădire în valoare netă de 60.491.037 lei.

Valoarea de 506.594 lei reprezintă garanții primite de la clienții ai căror contracte au perioada de valabilitate mai mare de un an.

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

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
8 din 22

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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 evidenciate 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.

- 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.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

• 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 ne semnificative, 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 1802/2014”).

În funcție de criteriile de mărime prezentate în OMF 1802/2014, Societatea se încadrează în categoria entităților mici.

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

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

Societatea a înregistrat un profit net de 128.736 lei în exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 (31 decembrie 2019: pierdere de 440.826 lei) și la această dată avea pierderi reportate în suma de 18.033.991 lei (31 decembrie 2019: 17.940.260 lei).

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

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

ELLADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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 re-calculată 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:

Activ

Ani

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Construcții	20 - 50
Instalații tehnice și mașini	3 - 20
Alte instalații, utilaje și mobilier	3 - 30

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

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

(3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) ca diferență dintre veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz. Societatea nu a înregistrat asemenea operațiuni în anul 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.

(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, evidențiată de:

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

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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 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.

ELLADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

II Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanș la cost. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în investiții pe termen scurt.

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.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

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 2020, Societatea nu a avut angajați.

O Impozitare

Impozit pe profit curent

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, 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 Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
16 din 22

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

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.

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 2020 este prezentată astfel:

	Număr de acțiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
EUROBANK SA	31.715.949	31.715.949	99,9999
CERVED 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 2020 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- Pavlou Konstantinos,
- Psychogyios Spyridon,

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

- Zois Efthymios.

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

b) Salariați

În cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea nu a avut angajați.

7 ALTE INFORMAȚII

a) Datorii probabile și angajamente acordate

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

b) Angajamente primite

La 31 decembrie 2020, 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 2020 este prezentată mai jos. Tranzacțiile cu entitățile aflate în relații speciale s-au derulat în cadrul desfășurării normale a activității.

La data de 31.12.2020 societatea deținea următoarele părți afiliate:

- Eurobank S.A.
- Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.
- Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.
- Cerved Property Services SA
- Seferco Development SA
- Retail Development SA

Vânzări de bunuri și servicii

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	<u>31.12.2019</u> (lei)	<u>31.12.2020</u> (lei)
Vânzări de servicii		
Venituri din contractele de închiriere		
- entitățile asociate/afiliate	669.009	1.179.206
Venituri din dobânzi		
- entitățile asociate/afiliate	-	-
Total	669.009	1.179.206

Cumpărări de bunuri și servicii

	<u>31.12.2019</u> (lei)	<u>31.12.2020</u> (lei)
Cumpărări de servicii		
- entitățile asociate/afiliate	34.921	63.139
Cheltuieli privind dobânzile		
- entitățile asociate/afiliate	564.007	568.267
Total	598.928	631.406

Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

	<u>31.12.2019</u> (lei)	<u>31.12.2020</u> (lei)
Creanțe		
- entitățile asociate/afiliate	42.66	62.90
Total	42.66	62.90

Datorii		
- entitățile asociate/afiliate	33.400.004	34.041.985
Total	33.400.004	34.041.985

d) Informații privind cifra de afaceri

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
19 din 22

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

La data de 31 decembrie 2020 s-a înregistrat o cifră de afaceri în valoare de 3.929.071 lei, aceasta fiind compusă din chiriї în valoare de 2.987.102 lei, venituri din servicii de mentenanță în valoare de 767.007 lei și venituri din re-facturarea utilităților în valoare de 174.962 lei.

8 CONTINGENȚE

(a) Acțiuni în instanță

Societatea are pe rol la data de 31.12.2020, în instanță, dosarele :

- Euroconsult dosar 732/92/2012 privind valoarea de 249.301 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 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 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.

ELIADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

9 Implicații Covid-19 asupra activității societății

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 instaurată 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

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
21 din 22

ELLADE TOWER SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT 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.

10 Evenimente ulterioare datei de raportare

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

