

**STANOWISKO UZUPEŁNIAJĄCE DO STANOWISKA RADY DYREKTORÓW
GLOBALWORTH POLAND REAL ESTATE N.V. W ZWIĄZKU Z WEZWANIEM DO
ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI SPÓŁKI GLOBALWORTH POLAND REAL
ESTATE N.V.
Z DNIA 19 CZERWCA 2019 R.**

Rada Dyrektorów Globalworth Poland Real Estate N.V. („**Spółka**”) niniejszym przekazuje do wiadomości publicznej uzupełnienie stanowiska Rady Dyrektorów („**Stanowisko Uzupełniające**”) dotyczące stanowiska Rady Dyrektorów z dnia 3 czerwca 2019 r. Stanowisko Uzupełniające zawiera dodatkowe informacje przeznaczone dla akcjonariuszy zgodnie z artykułem 18 ust. 2 oraz Załącznikiem G do holenderskiego rozporządzenia o wezwaniach (*Besluit openbare biedingen Wft*), w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonym przez Globalworth Holding B.V. w dniu 26 kwietnia 2019 r. oraz zmienionym w dniu 15 maja 2019 r. (łącznie „**Dokument Wezwania**”), po cenie w wezwaniu za akcję („**Akcje**”) w kapitale zakładowym Spółki w wysokości 6,90 zł. („**Wezwanie**”).

1. Trzyletnie zestawienie porównawcze

W celu przedstawienia zestawienia porównawczego (skonsolidowanego) sprawozdania z sytuacji finansowej, (skonsolidowanego) rachunku zysków i strat i skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych z zatwierdzonych (skonsolidowanych) sprawozdań finansowych za ostatnie trzy lata i zważywszy na krótki okres prowadzenia działalności przez Spółkę, w niniejszym raporcie bieżącym przedstawiamy zestawienia porównawcze sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat i sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzone na podstawie, w stopniu możliwym do przedstawienia, ze zatwierdzonych, zbadanych sprawozdań finansowych Spółki za lata obrotowe: 2016, 2017 i 2018.

Celem lepszego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników Spółki, zestawienia porównawcze należy czytać łącznie z odpowiednimi zatwierdzonymi zbadanymi i rocznymi sprawozdaniami finansowymi Spółki.

Podstawa sporządzenia

Zestawienia porównawcze Spółki sporządzone i ujęte w niniejszym raporcie bieżącym obejmują skrócone skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowane

rachunki zysków i strat i skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za lata obrotowe 2017 i 2018 oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej i jednostkowe rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2016. Te zestawienia porównawcze zostały opracowane na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych Spółki za lata obrotowe 2016, 2017 i 2018, które zostały zbadane przez Ernst & Young Accountants LLP.

Spółka została utworzona w dniu 21 grudnia 2016 r. Na koniec roku obrotowego (2016) zorganizowana część przedsiębiorstwa Spółki nie została jeszcze wniesiona aportem do Spółki (Spółka stała się podmiotem dominującym spółek z grupy w następstwie reorganizacji dokonanej w drodze szeregu czynności obejmujących sprzedaż oraz wniesienie aportem akcji ze skutkiem od dnia 3 marca 2017 r.). Ze względu na ograniczone aktywa, obroty i liczbę pracowników Spółka kwalifikowała się wówczas jako mikroprzedsiębiorstwo w rozumieniu holenderskiego prawa o rachunkowości (*jaarrekeningrecht*). W związku z powyższym, za rok 2016 Spółka nie sporządziła skonsolidowanych sprawozdań finansowych podlegających zatwierdzeniu przez jej akcjonariuszy. Ponadto, z tego samego względu zbadane sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2016: (i) zawiera ograniczone jednostkowe informacje finansowe z zakresu sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat oraz (ii) nie zawiera sprawozdania z przepływów pieniężnych. W rezultacie, jednostkowa informacja finansowa za rok obrotowy 2016 przedstawiona w zestawieniu porównawczym może nie być właściwa dla potrzeb porównania z (skonsolidowanymi) informacjami finansowymi Spółki za lata 2017 i 2018 przedstawionymi w zestawieniu porównawczym. W stopniu, w jakim jest to możliwe, pozycje dostępne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2016 zostały ujęte w najbardziej odpowiadającym im pozycjom zestawień porównawczych. Zbadane sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2016 nie zawiera rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2016, w skutek czego Spółka jest w stanie przedstawić zestawienie porównawcze dla rachunku przepływów pieniężnych jedynie za lata obrotowe 2017 i 2018.

Sprawozdania finansowe Spółki za lata 2017 i 2018, z których pochodzą informacje finansowe za lata 2017 i 2018 ujęte w zestawieniu porównawczym, zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską oraz z Częścią 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu cywilnego. Od roku 2018 Spółka wprowadziła zmiany w swojej polityce rachunkowości. Zmiany te mają zastosowanie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018. Odnosimy się do noty 30 zatwierdzonego i zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2018, przedstawiającej zmiany w zasadach polityki rachunkowości Spółki dotyczących i zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2018. Zmiany te

nie zostały wprowadzone retrospektywnie w skonsolidowanych informacjach finansowych za lata obrotowe 2017 i 2016 w zestawieniu porównawczym.

Sprawozdania finansowe Spółki za rok 2016, z których pochodzą informacje finansowe za rok 2016 ujęte w zestawieniu porównawczym, zostały sporządzone zgodnie z ogólnie przyjętymi w Holandii zasadami rachunkowości oraz z przepisami Części 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu cywilnego. Sprawozdanie finansowe za rok 2016 sporządzono w złotych polskich (PLN), która w tamtym okresie stanowiła walutę funkcjonalną oraz referencyjną dla Spółki. W sprawozdaniach za rok obrotowy 2016, koszty operacyjne są ujmowane w okresie, w którym zostały poniesione, a straty są ujmowane w roku, w którym zostały ustalone.

Zestawienia porównawcze¹

Zestawienie porównawcze (skonsolidowanych) rachunków zysków i strat za lata kończące się dnia 31 grudnia 2016 r., 2017 r. i 2018 r.

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2018 € '000	2017 € '000	2016 PLN
Przychody	102.709	45.805	-
Koszty operacyjne	(24.452)	(14.075)	-
Zysk netto z działalności operacyjnej	78.257	31.730	-
Koszty administracyjne	(6.407)	(7.821)	(154.360)
Zmiany wartości godziwej	18.984	3.199	-
Inne koszty	(566)	(721)	-
Inne dochody	274	284	-
Dochód/strata z wyceny instrumentów finansowych	5.463	-	-
	17.748	(5.059)	-
Zysk przed kosztem finansowania netto	96.005	26.671	(154.360)
Koszty finansowania netto			
– Koszt	(27.317)	(9.559)	-
– Dochód	498	25.479	23
	(26.819)	15.920	-
Zysk brutto	69.186	42.591	(154.337)
Podatek dochodowy	(4.506)	(11.271)	-
Zysk netto za rok obrotowy	64.680	31.320	(154.337)
przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	64.680	31.320	(154.337)

¹ Zawierają nieoficjalne tłumaczenie na język polski pozycji ze sprawozdań finansowych wyrażonych w języku angielskim. W przypadku rozbieżności językowych, wersja angielska stanowi wersję wiążącą.

Zestawienie porównawcze (skonsolidowanych) sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r., 2017 r. i 2018 r.

	Na dzień 31 grudnia		
	2018 € '000	2017 € '000	2016 PLN
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	1.216.790	680.130	-
Dostępne na sprzedaż aktywa finansowe	-	5.897	-
Inne aktywa finansowe	2.828	-	-
Inne aktywa trwałe	378	47	-
Inne wierzytelności	-	69	-
Długoterminowe środki pieniężne	-	2.958	-
	1.219.996	689.101	-
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe	-	60	-
Należności i wierzytelności handlowe	13.238	10.634	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	193	1	-
Obligacje	-	18.389	-
Dostępne na sprzedaż aktywa finansowe	-	4.346	-
Inne aktywa finansowe	12.878	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72.746	34.685	198.464
	99.055	68.115	198.464
SUMA AKTYWÓW	1.319.051	757.216	198.464

	Na dzień 31 grudnia		
	2018 € '000	2017 € '000	2016 PLN
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	442.757	156.133	198.464
Agio	199.884	44.026	-
Inne rezerwy	8.121	8.121	(23)
Kapitał z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walucie obcej	5.171	5.171	-
Zyski zatrzymane	49.396	31.320	(154.337)
Kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	705.329	244.771	44.104
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki bankowe	135.124	278.690	-
Inne pożyczki	392.233	-	-
Odroczony podatek dochodowy	17.363	19.020	-
Odroczone płatności	694	-	-
Gwarancje uzyskane od kontrahentów	666	537	-
Depozyty otrzymane od najemców	9.801	5.834	-
	555.881	304.081	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki bankowe	3.686	26.202	-
Inne pożyczki	-	165.413	-
Gwarancje uzyskane od kontrahentów	1.088	508	-
Zobowiązania handlowe	48.169	15.238	154.360
Depozyty otrzymane od najemców	1.853	270	-
Podatek dochodowy	3.045	733	-
	57.841	208.364	-
SUMA PASYWÓW	1.319.051	757.216	198.464

Zestawienie porównawcze (skonsolidowanych) sprawozdań z przepływów pieniężnych za lata kończące się dnia 31 grudnia 2017 r. i 2018 r.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2018 € '000	2017 € '000
Zysk/strata (brutto)	69.186	42.591
<i>Korekty w zakresie dostosowania zysków brutto do przepływów pieniężnych netto</i>		
Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(18.984)	(3.199)
Zysk/(strata) z wyceny instrumentów finansowych	(5.459)	-
Dochód z finansowania netto/koszt	26.243	(16.469)
Dochód operacyjny przed zmianami w kapitałach	70.986	22.923
Działalność operacyjna		
Spadek/(wzrost) w pozycji wierzytelności handlowych i innych	731	(3.609)
(Spadek)/wzrost w pozycji wierzytelności handlowych i innych	(3.773)	2.671
Zmiany w depozytach otrzymanych od najemców i w innych depozytach	(562)	2.052
Rozliczenia VAT	444	1.066
Inne	(1.209)	(1.444)
Zapłacony podatek dochodowy	(4.203)	41
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	62.414	23.700
Działalność inwestycyjna		
Nakłady inwestycyjne na nieruchomości inwestycyjne	(15.634)	(14.621)
Rental Guarantee Payment (CAPEX)	4.580	3.986
Płatności z tytułu nabycia jednostek zależnych po odjęciu wymaganych środków pieniężnych	(482.143)	(155.151)
Otrzymane dywidendy	-	3
Zmiany w pozycji udzielonych pożyczek	20	(27.466)
Otrzymane odsetki	115	32
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(493.062)	(193.217)
Działalność finansowa		
Wpływy z emisji akcji	450.000	29.129
Koszty transakcyjne dot. emisji akcji	(7.517)	-
Przekazane dywidendy	(11.183)	-
Wpływy z pożyczek bankowych	67.611	11.098
Spłacone pożyczki bankowe	(236.067)	(8.702)
Wpływy z pożyczek	508.300	164.194
Spłacone pożyczki	(287.107)	(1.118)
Płatności z tytułu innych kosztów finansowych	(5.671)	-
Uiszczono odsetki	(12.587)	(7.337)
Zmiany w pozycji długoterminowych środków pieniężnych	9.044	(12.873)
Wpływy pieniężne z działalności finansowej	474.823	174.391
Wzrost netto/(spadek) w środkach pieniężnych	44.175	4.874
Środki pieniężne na początek okresu	15.657	10.010
Zmiany wynikające z pozycji wyrażonych w walucie obcej	(29)	773
Środki pieniężne na koniec okresu	59.803	15.657

Raport niezależnego biegłego rewidenta dotyczący powyższego zestawienia porównawczego.

Independent auditor's report on the comparative overview

To: the shareholders and audit committee of Globalworth Poland Real Estate N.V.

Our opinion

The comparative overview for the years ended 31 December 2016, 2017 and 2018 of Globalworth Poland Real Estate N.V., based in Amsterdam, as included in section 1. Three year comparative overviews of this Position Statement is derived from the audited company financial statements of Globalworth Poland Real Estate N.V. for the year ended 31 December 2016 and the audited consolidated financial statements of Globalworth Poland Real Estate N.V. for the years ended 31 December 2017 and 2018.

In our opinion, the comparative overview for the years ended 31 December 2016, 2017 and 2018 is consistent, in all material respects, with the audited (consolidated) financial statements for the years ended 31 December 2016, 2017 and 2018, on the basis described in section Basis of preparation.

The comparative overview comprises summaries of the:

- (consolidated) statement of profit or loss for the years ended 31 December 2016, 2017 and 2018;
- (consolidated) statement of financial position at 31 December 2016, 2017 and 2018; and
- consolidated statement of cash flow for the years ended 31 December 2017 and 2018.

Restriction of use

The comparative overview for the years ended 31 December 2016, 2017 and 2018 and our independent auditor's report thereon are intended solely for enclosure in this Position Statement in connection with the tender offer to acquire 1,781,238 ordinary shares in the share capital of Globalworth Poland Real Estate N.V. by its majority shareholder Globalworth Holding B.V. and cannot be used for other purposes.

Summary financial statements

The comparative overview as included in section 1. Three year comparative overviews does not contain all the disclosures required by International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code. Reading the comparative overview and our independent auditor's report thereon, therefore, is not a substitute for reading the audited (consolidated) financial statements of Globalworth Poland Real Estate N.V. and our independent auditor's reports thereon. The (consolidated) financial statements and the comparative overview, do not reflect the effects of events that occurred subsequent to the date of our independent auditor's reports on those financial statements of 16 March 2017, 7 March 2018, and 21 March 2019.

The audited (consolidated) financial statements and our independent auditor's report thereon
We expressed unqualified independent auditor's reports on the consolidated financial statements for the years ended 31 December 2017 and 2018 and on the company financial statements in the year ended 31 December 2016 in our independent auditor's reports respectively dated 7 March 2018, 21 March 2019 and 16 March 2017.

Responsibilities of the board of directors and the audit committee for the summary financial statements

The board of directors is responsible for the preparation of the comparative overview for the years ended 31 December 2016, 2017 and 2018, on the basis as described in accordance with the criteria as set out in section Basis of preparation above.

The audit committee is responsible for overseeing Globalworth Poland Real Estate N.V.'s financial reporting process.

Our responsibility

Our responsibility is to express an opinion on whether the comparative overview for the years ended 31 December 2016, 2017 and 2018 is consistent, in all material respects, with the audited company financial statements for the year ended 31 December 2016 and with the audited consolidated financial statements for the years ended 31 December 2017 and 2018, based on our procedures, which we conducted in accordance with Dutch law, including the Dutch Standard on Auditing 810 "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten" (*Engagements to report on summary financial statements*).

Utrecht, 19 June 2019

Ernst & Young Accountants LLP

Signed by J.H.A. de Jong

2. Stanowisko Rady Dyrektorów w sprawie szans rozwoju kariery oraz warunków zatrudnienia w Spółce oraz w siedzibie Spółki

Zważywszy na treść Dokumentu Wezwania, nie przewiduje się, aby Wezwanie miało wpływ na stan etatów lub warunki zatrudnienia w Spółce oraz w siedzibie Spółki.

3. Istotne udziały

W okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających dzień publikacji Dokumentu Wezwania, obecni członkowie Rady Dyrektorów, ich małżonkowie lub zarejestrowani partnerzy, ich niepełnoletnie dzieci lub osoby prawne znajdujące się pod ich kontrolą, nie zawarły żadnych transakcji ani umów dotyczących Akcji.

Niniejsze Stanowisko Uzupełniające stanowi uzupełnienie stanowiska Rady Dyrektorów Spółki z dnia 3 czerwca 2019 r. i należy je interpretować łącznie z powyższym stanowiskiem. Prawem obowiązującym w stosunku do niniejszego Stanowiska Uzupełniającego jest prawo holenderskie. Sądy w Amsterdamie, Holandia oraz sądy apelacyjne w tej jurysdykcji są wyłącznie właściwe dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów, jakie mogą powstać w wyniku lub w

związku z niniejszym Stanowiskiem Uzupełniającym. Zgodnie z powyższym wszelkie postępowania sądowe lub postępowania wynikające z niniejszego Stanowiska Uzupełniającego lub z nim związane mogą być wszczynane wyłącznie w powyższych sądach.

Rada Dyrektorów

Imię i nazwisko: D. Raptis

Imię i nazwisko: R. Pomorski

Imię i nazwisko: I. Papalekas

Imię i nazwisko: N. Sasse

Imię i nazwisko: G. Muchanya

Imię i nazwisko: M.M.L.J. van Campen

Imię i nazwisko: T.M. de Witte

Imię i nazwisko: C. Pendred
