

GRIFFIN REAL ESTATE INVEST

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

Warszawa, dnia 1 lipca 2020 roku



1. INFORMACJE OGÓLNE

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Spółką” lub „Emitentem”) powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. jako Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6. Spółka jest zarejestrowana pod numerem statystycznym REGON 146723030 oraz NIP 1182092533. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000465667. Zgodnie z umową Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność finansowa.

Na ostatni dzień roku obrotowego, tj. 31 grudnia 2019 r., ani na ostatni dzień okresu porównawczego, Emitent nie posiadał podmiotów zależnych, współzależnych czy stowarzyszonych ani nie posiadał udziałów mniejszościowych w innych jednostkach wobec tego nie tworzył grupy kapitałowej i nie sporządzał skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego zostały opisane w sprawozdaniu finansowym Emitenta za 2019 rok.

2. ISTOTNE ZDARZENIA WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 12 grudnia 2019 r. odbyło się zgromadzenie obligatariuszy obligacji Emitenta serii 3A wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 czerwca 2017 r. („Obligacje”), („Zgromadzenie Obligatariuszy”). Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji Obligacji polegającej m. in. na wydłużeniu terminu wykupu Obligacji do dnia 30 marca 2020 r., określeniu dodatkowej płatności odsetek oraz wypłacie przez Emitenta dodatkowego świadczenia z Obligacji.

W dniu 18 marca 2020 r. odbyło się zgromadzenie obligatariuszy, które podjęło uchwały w sprawie zmiany warunków emisji Obligacji polegające m. in. na wydłużeniu terminu wykupu Obligacji do dnia 30 czerwca 2020 r., określeniu dodatkowej płatności odsetek oraz wypłacie przez Emitenta dodatkowego świadczenia z Obligacji.

W dniu 9 czerwca 2020 r. odbyło się zgromadzenie obligatariuszy, które podjęło uchwały w sprawie zmiany warunków emisji Obligacji polegające m. in. na wydłużeniu terminu wykupu Obligacji do dnia 4 grudnia 2020 r., określeniu dodatkowych płatności odsetek, wypłacie przez Emitenta dodatkowego świadczenia z Obligacji oraz zmianie terminów na przekazywanie obligatariuszom dokumentów w ramach wypełnienia przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z Warunków Emisji.

W dniu 16 czerwca 2020 r. Emitent zawarł umowę odkupu obligacji w celu umorzenia ze spółką Martlet sp. z o.o. („Martlet). Na podstawie ww. umowy, Emitent nabył od Martlet 258 zabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji serii 3A, o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej 100.000 PLN oraz łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.800.000 PLN. Obligacje odkupione od Martlet zostały



umorzone. Również w dniu 16 czerwca 2020 r. Emitent zawarł umowę pożyczki z Martlet na kwotę 25.800.000 PLN. Strony postanowiły, że cena odkupu za zbywane obligacje zostanie zapłacona Martlet przez Emitenta w drodze potrącenia ceny odkupu z kwotą pożyczki. Spłata ww. pożyczki została podporządkowana spłacie wierzytelności wynikających z emisji Obligacji serii 3A.

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie, Zarząd przeanalizował potencjalny wpływ pandemii na działalność Spółki. W wyniku przeprowadzonej analizy, Zarząd wskazuje, że pojawienie się COVID-19 i jego wpływ na gospodarkę nie powodują konieczności wprowadzenia korekt w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok, lecz stanowią wydarzenie po dacie bilansu, które wymaga dodatkowego ujawnienia. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wywołana koronawirusem i jej wpływ na gospodarkę wciąż ulegają zmianie. Zarząd nie odnotował zauważalnego wpływu na działalność jednostki, płynność finansową, wartość nieruchomości będącej zabezpieczeniem zaciągniętych zobowiązań, a także Zarząd nie stwierdził naruszenia szczególnych warunków umów zarówno na dzień bilansowy jak i na dzień podpisania sprawozdania finansowego. Zarząd nie może przewidzieć przyszłych skutków pandemii, będzie natomiast nadal monitorować sytuację oraz podejmie wszelkie możliwe kroki, aby załagodzić negatywny wpływ koronawirusa na prowadzoną działalność.

3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

W planach Spółki jest dalsze kontynuowanie przedmiotowej działalności finansowej na rzecz Grupy.

4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

| Nazwa wskaźnika | Kalkulacja | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------|--|------------|------------|
| Wskaźnik płynności I | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 0,0 | 0,0 |
| | Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Wskaźnik płynności II | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne + Należności krótkoterminowe + Krótkoterminowe aktywa finansowe | 1,0 | 1,0 |
| | Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zobowiązania finansowe) | | |
| Trwałość struktury finansowania | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe | 1,9% | 2,1% |
| | Pasywa razem | | |
| Stopa zadłużenia | Pasywa razem - Kapitał własny | 98,1% | 97,9% |
| | Pasywa razem | | |

Poziom wskaźników płynności oraz trwałości struktury finansowania na 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. wynika z prezentacji zobowiązań z tyt. emisji obligacji serii 3A jako zobowiązania krótkoterminowe (termin zapadalności przypada na 4 grudnia 2020 r.). Niski poziom wskaźników płynności nie stanowi zagrożenia braku realizacji zobowiązań (w tym z tyt. wyemitowanych obligacji), gdyż Spółka przygotowuje się do spłaty zobowiązań wobec obligatariuszy z środków pochodzących ze spłaty pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym.

Szczegółowe informacje na temat sytuacji finansowej Spółki zaprezentowane zostały w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r.



5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU TECHNICZMEGO

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju technicznego.

6. INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. nie była w posiadaniu udziałów własnych.

7. ODDZIAŁY (ZAKŁADY) POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

8. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH I ISTOTNYCH RYZYKACH

Działalność Spółki jest związana z pozyskiwaniem funduszy na realizację planów inwestycyjnych Grupy Griffin Real Estate.

Poza tymi wskazanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki, do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń działalności Emitenta oraz Grupy Griffin Real Estate należy zaliczyć:

- ***Charakter prowadzonej działalności – moment poniesienia nakładów na projekt a moment realizacji przychodów ze sprzedaży***

Podstawą funkcjonowania Grupy Griffin Real Estate jest działalność inwestycyjna oraz deweloperska. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania przez Grupę znacznych środków na nabycie projektu lub przygotowanie produktu gotowego do sprzedaży (nakłady na zakup nieruchomości, prace studialne, projektowe, budowlane, marketing i promocję) na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na długoterminowy wynajem. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni może być wydłużony. W związku z tym moment ponoszenia nakładów na realizację może być znacznie oddalony od momentu uzyskania przychodu z tego tytułu. Grupa jest bardzo zdywersyfikowana oraz posiada wiele projektów na różnym etapie życia dzięki czemu momenty uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów są rozłożone w czasie

- ***Ryzyko otoczenia prawno-administracyjnego oraz restrykcyjne przepisy stwarzające możliwości wydłużenia procesu administracyjnego***

Z procesem inwestycyjnym w działalności na rynku nieruchomości związane są długotrwałe i skomplikowane procedury prawne dotyczące m.in. wpisów do ksiąg wieczystych, uzyskanie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i pozwoleń na budowę. Jednocześnie duże uprawnienia dla strony trzeciej ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają ten proces, wpływając na termin zakończenia i rentowność danej inwestycji. Należy również zwrócić uwagę na uzależnienie instytucji od sytuacji politycznej. To ryzyko adresowane jest dzięki współpracy na każdym etapie realizowania inwestycji



ze specjalistami najwyższej klasy oraz profesjonalnemu przygotowaniu realizacji wszelkich procesów.

- ***Ryzyko nasilenia się konkurencji***

Grupa prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Obecnie rynek nieruchomości jest rynkiem najemców, a rosnąca liczba nieruchomości handlowych i biurowych tę konkurencję zaostrza. Ponadto rynek nieruchomości w Polsce pod względem rentowności stanowi dużą atrakcję w porównaniu do ustabilizowanych rynków Europy zachodniej dla uznanych koncernów zagranicznych, które koncentrują się na realizacji znacznych projektów w największych miastach Polski.

Grupa Griffin Real Estate, do której należy Emitent, inwestuje w najatrakcyjniejsze nieruchomości znajdujące się w ścisłych centrach miast oraz dba, by standard tych nieruchomości był wysoki, a szeroka współpraca z największymi sieciami najemców handlowych gwarantuje stabilną bazę najemców centrów handlowych.

- ***Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości***

Zakup nieruchomości wymaga zawarcia umowy sprzedaży z jej zbywcą. Wady prawne takiej umowy lub niedopełnienie wymogów formalnych (np. wpis do księgi wieczystej, prawo pierwokupu, zezwolenia właściwych organów) może, w skrajnym przypadku, doprowadzić do stwierdzenia nieważności zawartej transakcji.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent i spółki celowe będą korzystać z doradców prawnych o odpowiedniej renomie, posiadających doświadczenie w działaniu na rynku nieruchomości.

- ***Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości***

Wycena nieruchomości dokonywana jest na etapie zakupu nieruchomości oraz na etapie sprzedaży. Wartość nieruchomości jest kształtowana m.in. przez następujące czynniki: lokalizację, atrakcyjność i funkcjonalność projektu architektonicznego oraz standard wykonania. Ewentualne nieprawidłowości lub błędne założenia dla wyceny nieruchomości mogą przyczynić się do nabycia nieruchomości po cenie zawyżonej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej, a w konsekwencji doprowadzić do pogorszenia rentowności działalności, sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy.

Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest także doświadczenie i kompetencje pracowników Grupy. Należy mieć jednak na uwadze, że wycena nieruchomości dokonywana jest na określonej dacie i nie ma gwarancji, że dane w niej zawarte precyzyjnie oddają wartość rynkową nieruchomości Grupy na inny moment. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, pomimo dochowania należytej staranności w wycenie nieruchomości na moment jej zakupu, wartość rynkowa nieruchomości w późniejszym czasie – w tym na moment jej sprzedaży – będzie niższa.



- ***Ryzyko utraty osób kluczowych***

Grupa uzależniona jest od osób kluczowych pełniących funkcje kierownicze, posiadających doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej, a w szczególności członków Zarządu. Odejście którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność Grupy do prowadzenia działalności, a w efekcie może mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

- ***Sytuacja społeczno-ekonomiczna***

Na realizację założonych przez Grupę Griffin Real Estate celów strategicznych i osiągane przez Grupę wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań Grupy. Do tych czynników zaliczyć można: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrostu produktu krajowego brutto, wzrostu realnych dochodów społeczeństwa, polityki podatkowej. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególnie istotne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu produktu krajowego brutto, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności.

W czasie minionych kryzysów Polska gospodarka dowiodła, że jest stabilnym krajem, stosunkowo odpornym na zawirowania na rynkach światowych, co pozytywnie wpływa na zainteresowanie inwestorów światowych lokalnymi aktywami.

Dywersyfikacja działalności Grupy Griffin Real Estate, zarówno jeśli chodzi o obszary działalności jak i etapy życia projektów nieruchomościowych pozwala uniezależnić się od bieżących wahań na rynku.

- ***Ryzyka związane z rozliczeniami podatkowymi***

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.



W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu