

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, u. Aleja Szucha 6, na które składają się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2019 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność, zgodnie z tymi standardami, została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie

do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
<p><b>Wskaźniki finansowe wynikające z warunków emisji obligacji („kovenanty”)</b></p> <p>Jedną z najbardziej istotnych kwot w sprawozdaniu finansowym spółki są zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych na GPW Catalyst w wartości 109,5 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Warunki emisji obligacji zawierają kovenanty, których kalkulacja opiera się w części na wartości nieruchomości, której właścicielem jest poręczyciel obligacji (wskaźnik nadzabezpieczenia), jak również na wartościach wskaźników zadłużenia (wskaźnik zadłużenia oraz wskaźnik pokrycia kosztów odsetkowych obligacji) dwóch poręczycieli obligacji. Zagadnienie to zostało określone jako kluczowa kwestia badania jako, że spełnianie kovenatów z warunków emisji obligacji jest związane z oceną założenia</p>	<p>W trakcie badania sprawozdania finansowego potwierdziliśmy zrozumienie procedur Spółki odnoszących się do procesu kalkulacji i monitorowania spełniania kovenatów. Dokonaliśmy analizy warunków emisji obligacji i oceniliśmy prawidłowość ujęcia wyceny obligacji w księgach rachunkowych. Ponadto, zwróciliśmy szczególną uwagę na wymogi odnośnie spełniania kovenatów opisane w warunkach emisji obligacji, w tym na warunki dotyczące spełniania odpowiednich wskaźników finansowych i na warunki zawieszające (tzw. 'events of default'). Oceniliśmy kalkulację wskaźników finansowych przygotowaną zgodnie z warunkami emisji obligacji przez Zarząd Spółki. Biorąc pod uwagę znaczenie wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji w kalkulacji wskaźnika nadzabezpieczenia stanowiącego kovenant, zaangażowaliśmy</p>

<p>kontynuacji działalności jakiej dokonuje Zarząd Spółki. Ponadto wartość zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji jest istotna dla sprawozdania finansowego spółki jako całości.</p> <p>Spółka zawarła ujawnienia dotyczące obligacji oraz spełniania kowenantów z warunków emisji obligacji w nocy 14 sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku.</p>	<p>wewnętrznych specjalistów, którzy wsparli nas w ocenie prawidłowości wyceny przygotowanej przez zewnętrznych ekspertów Zarządu, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zapoznaliśmy się z procesem wyceny nieruchomości, udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu i oceniliśmy sposób zaprojektowania i funkcjonowania kontroli prowadzonych przez Grupę dla tego procesu;</li> <li>• omówiliśmy z Zarządem Spółki aktualną sytuację rynkową w odniesieniu do lokalizacji nieruchomości;</li> <li>• przeanalizowaliśmy przygotowaną przez Spółkę i zewnętrznego rzeczoznawcę wycenę nieruchomości i oceniliśmy, czy zastosowana metoda wyceny na potrzeby ustalenia wartości bilansowej w załączonym sprawozdaniu finansowym była odpowiednia i stosowna do okoliczności;</li> <li>• oceniliśmy także kompetencje, umiejętności i obiektywizm Zarządu Spółki oraz ekspertów zewnętrznych w kwestii szacowania wartości godziwej.</li> </ul> <p>Ponadto, przeprowadziliśmy procedury badania, polegające między innymi na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ocenie wyceny nieruchomości przy wsparciu naszych ekspertów w celu zrozumienia analiz dokonanych przez Zarząd i zewnętrznych ekspertów Spółki,</li> <li>• ocenie i poddaniu pod dyskusję kluczowych założeń wyceny, takich jak stopa kapitalizacji, obowiązujące na rynku opłaty czynszowe, rynkowa stopa dyskonta, prognozowane przychody</li> </ul>
---	---

	<p>operacyjne netto. W przypadkach, w których założenia wykraczały poza spodziewany zakres lub były nietypowe, jak również tam gdzie wyceny wykazywały nieoczekiwane zmiany wartości, podjęliśmy czynności wyjaśniające oraz, w razie potrzeby, przeprowadziliśmy dalsze rozmowy z Zarządem Spółki.</p> <p>Ponadto przeprowadziliśmy przegląd analityczny wartości godziwej nieruchomości i oceniliśmy zasadność zmian w korespondencji z oczekiwaniami, które zbudowaliśmy w oparciu o bieżące informacje rynkowe oraz wiedzę uzyskaną podczas naszego badania.</p> <p>Dokonaliśmy również oceny prawidłowości dokonanych ujawnień w sprawozdaniu finansowym Spółki dotyczących kowenantów i obligacji.</p>
<p><b>Realizowalność pożyczki udzielonej jednostce powiązanej</b></p> <p>Jedną z najbardziej istotnych kwot w sprawozdaniu finansowym Spółki jest należność z tytułu pożyczki udzielonej jednostce powiązanej w kwocie nominalnej 110 milionów złotych. Pożyczka została udzielona ze środków uzyskanych z emisji obligacji (opisanej powyżej w kluczowej sprawie badania dotyczącej spełniania kowenantów). Termin spłaty pożyczki jest podporządkowany terminowi zapadalności obligacji. Zagadnienie to zostało określone jako kluczowa sprawa badania ponieważ od realizowalności udzielonej pożyczki zależy możliwość spłaty obligacji w wymaganym terminie, a tym samym szacunek dotyczący realizowalności pożyczki ma istotny wpływ na inny kluczowy szacunek Zarządu dotyczący oceny założenia kontynuacji działalności jakiej dokonuje Zarząd Spółki.</p>	<p>W trakcie badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy analizy warunków umowy udzielonej pożyczki i oceniliśmy prawidłowość jej ujęcia w księgach rachunkowych. Ponadto, dokonaliśmy oceny procesu potwierdzania wzajemnych rozrachunków pomiędzy spółkami powiązanymi i otrzymaliśmy potwierdzenie sald wzajemnych rozrachunków. Dokonaliśmy oceny stosowanych przez Spółkę osądów dotyczących realizowalności udzielonych pożyczek. Przeanalizowaliśmy sytuację finansowo-majątkową pożyczkobiorcy oraz grupy do której pożyczkobiorca należy pod kątem możliwości spłaty udzielonej przez Spółkę pożyczki, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeanalizowaliśmy przygotowane przez Zarząd grupy pożyczkobiorcy prognozy finansowe i omówiliśmy poszczególne elementy prognozy,</li> </ul>

<p>Spółka zawarła ujawnienia dotyczące udzielonej pożyczki w nocy 10 załączonego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>oceniliśmy i poddaliśmy pod dyskusję kluczowe założenia przyjmowane w prognozach przyszłych przepływów pieniężnych;</li> <li>dla wybranej próby planowanych transakcji otrzymaliśmy dokumenty wspierające założenia przyjmowane przez zarząd grupy pożyczkobiorcy.</li> </ul> <p>Ponadto, skierowaliśmy zapytania do Zarządu Spółki odnośnie dokonanych osądów dotyczących realizowalności udzielonej pożyczki do jednostki powiązanej. Dokonaliśmy również oceny prawidłowości ujawnień dokonanych w sprawozdaniu finansowym Spółki dotyczących rozrachunków z jednostkami powiązanymi z tytułu udzielonych pożyczek.</p>
--	---

## Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki,

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

## Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 2 lipca 2020 roku

Kluczowy biegły rewident

---

Przemysław Orlonek  
biegły rewident  
nr w rejestrze: 10059

działający w imieniu:  
Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr na liście firm audytorskich: 130