

**GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2019 ROKU**

**WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

# SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	3
BILANS.....	9
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	11
RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	12
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	13
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....	14
1. Kursy wymiany walut obcych.....	14
2. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	14
3. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym .....	14
4. Połączenie spółek handlowych.....	14
5. Działalność zaniechana.....	14
6. Istotne zdarzenia w ciągu roku obrotowego .....	14
7. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki.....	14
8. Zatrudnienie.....	14
9. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale.....	14
10. Pożyczki udzielone .....	15
11. Odpisy aktualizujące wartość należności .....	15
12. Kapitał zakładowy.....	15
13. Wynik finansowy netto .....	16
14. Wyemitowane obligacje .....	16
15. Pozostałe zobowiązania.....	17
16. Przychody i koszty z tytułu odsetek .....	17
17. Inne koszty finansowe .....	18
18. Polityka zarządzania ryzykiem finansowym.....	18
19. Podatek dochodowy.....	18
20. Podatek odroczony.....	19
21. Struktura środków pieniężnych.....	20
22. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku.....	20
23. Umowy nieuwzględnione w bilansie .....	20
24. Wynagrodzenie Zarządu.....	20
25. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających .....	20
26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	20
27. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	21
28. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej.....	21
29. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej.....	22
30. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	22

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Informacje ogólne**

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (zwana dalej “**Spółką**” lub “**Jednostką**”) powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie pod adresem: al. Szucha 6, 00-582 Warszawa, województwo mazowieckie, powiat Warszawa, gmina Warszawa.

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 nieoznaczony.

Zgodnie z wpisem PKD do KRS, podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: 6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W bieżącym roku obrotowym funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Barbara Sikora.

W Spółce nie została powołana rada nadzorcza.

### **2. Okres objęty sprawozdaniem**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

### **3. Prowadzenie ksiąg rachunkowych**

Księgi rachunkowe prowadzone są przez firmę MDDP Spółka akcyjna Finanse i Księgowość Sp.k. z siedzibą w Warszawie, al. Solidarności 171, 00-877 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000267836.

### **4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej**

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Zarząd spółki przeanalizował okoliczności mogące wpłynąć na zagrożenie kontynuacji działalności. Termin spłaty obligacji wyemitowanych przez Spółkę przypada w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego. Możliwość spłaty obligacji uzależniona jest m. in. od spłaty pożyczki udzielonej spółce Griffin Topco II S.a.r.l. zapadającej w zbliżonym terminie do daty zapadalności obligacji. Zarząd przeanalizował sytuację finansową Griffin Topco II S.a.r.l. oraz Grupy Kapitałowej Griffin Topco II S.a.r.l. W ocenie Zarządu, nie występuje konieczność dokonania odpisu wartości udzielonej pożyczki. Źródła finansowania Grupy Griffin Topco II S.a.r.l. obejmują sprzedaż aktywów nieruchomościowych (stanowiących zabezpieczenie obligacji), należności

## **Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

### **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

---

warunkowe posiadane przez spółkę z Grupy Griffin Topco II S.a.r.l., możliwość refinansowania obligacji zabezpieczonych na nieruchomościach inwestycyjnych długiem zewnętrznym oraz finansowanie przez spółki z Grupy. Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd spółki nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności spółki w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

Opis wpływu na Spółkę i oceny Zarządu odnośnie sytuacji epidemiologicznej w kraju wywołanej przez COVID-19 znajduje się w nocie nr 30.

#### **5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów Ustawy i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

#### **6. Dane jednostek wchodzących w skład sprawozdania łącznego**

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

#### **7. Opis przyjętych zasad rachunkowości**

##### **Pożyczki udzielone**

Pożyczki udzielone wycenia się w skorygowanej cenie nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia, w jakiej składnik aktywów finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych, pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej.

##### **Należności**

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych, pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i pozostałych podmiotów. Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące).

# **Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

## **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

---

### **Aktywa pieniężne**

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz w szczególności naliczone odsetki od aktywów finansowych.

### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. W pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych są także prezentowane naliczone, a niezafakturowane przychody dotyczące bieżącego roku obrotowego.

### **Kapitał własny**

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy o utworzeniu Jednostki i w wartości wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału w aktywach.

### **Zobowiązania**

W sprawozdaniu finansowym zobowiązania wykazywane są w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych, pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i pozostałych podmiotów. Zobowiązania krótkoterminowe to ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub ta część pozostałych zobowiązań, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W ramach zobowiązań wykazywane są również rezerwy na niezafakturowane koszty z tytułu dostaw i usług.

Zobowiązania finansowe, w tym głównie zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, wycenia się według skorygowanej ceny nabycia.

### **Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych**

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów - po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia - o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej - odpowiednio po kursie: - faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,

## **Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

### **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

---

- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie wyżej wymienionego kursu a także w przypadku pozostałych operacji.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Zastosowane kursy wymiany walut zostały przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

#### **Podatek dochodowy odroczony**

W sytuacji, gdy różnica między wynikiem finansowym brutto a podstawą opodatkowania w części stanowiącej różnicę przejściową jest znaczna (przejściowe różnice między wykazywaną w bilansie księgową wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości), tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Kwota danego aktywa w przyszłości zostanie odliczona od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej z uwzględnieniem zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie. Rezerwę i aktywa można kompensować, jeżeli Jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą oraz część odroczoną. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

#### **Niepewność związana 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

## **Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

### **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

---

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.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

#### **Uznawanie przychodu**

Przez przychody rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

W rachunku zysków i strat ujmowane są wszystkie przychody odsetkowe dotyczące instrumentów finansowych wycenianych w koszcie zamortyzowanym przy wykorzystaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przychody z tytułu odsetek obejmują odsetki, prowizje otrzymane lub należne z tytułu pożyczek, oraz inne opłaty ujęte w kalkulacji efektywnej stopy procentowej.

**8. Szacunki Zarządu**

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonywania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania. Rzeczywiste wyniki mogą różnić się od wyników szacunków. Szacunki Zarządu Spółki dotyczą m.in. utworzonych rezerw, rozliczeń międzyokresowych wartości aktywów.

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

**BILANS**

AKTYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2019	Stan na dzień 31.12.2018
			zł	zł
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>		<b>95 510,00</b>	<b>1 600 365,53</b>
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>		-	<b>1 400 000,00</b>
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		-	1 400 000,00
a)	W jednostkach powiązanych		-	1 400 000,00
	- udzielone pożyczki	<b>10 26</b>	-	1 400 000,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>95 510,00</b>	<b>200 365,53</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>20</b>	95 510,00	200 365,53
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>112 937 380,31</b>	<b>109 777 925,25</b>
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>11</b>	<b>260 381,24</b>	<b>82 341,08</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	<b>26</b>	260 381,24	82 341,08
b)	Inne		260 381,24	82 341,08
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>112 676 999,07</b>	<b>109 695 584,17</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		112 676 999,07	109 695 584,17
a)	W jednostkach powiązanych	<b>26</b>	111 589 752,93	109 253 293,42
	- udzielone pożyczki	<b>10</b>	111 589 752,93	109 253 293,42
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>21</b>	1 087 246,14	442 290,75
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 087 246,14	442 290,75
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		-	-
<b>D.</b>	<b>Udziały własne</b>		-	-
	<b>Aktywa razem</b>		<b>113 032 890,31</b>	<b>111 378 290,78</b>

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

---

**BILANS (CD.)**

PASywa		Nota	Stan na dzień 31.12.2019	Stan na dzień 31.12.2018
			zł	zł
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>		<b>2 190 280,94</b>	<b>2 384 030,64</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>12</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał zapasowy, w tym:</b>		<b>2 184 030,64</b>	<b>2 027 717,55</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji)		1 755 000,00	1 755 000,00
<b>VI</b>	<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>13</b>	<b>(193 749,70)</b>	<b>156 313,09</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>110 842 609,37</b>	<b>108 994 260,14</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>130 748,00</b>	<b>281 114,71</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>20</b>	130 748,00	281 114,71
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>110 711 861,37</b>	<b>108 713 145,43</b>
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		380 479,41	103 972,59
b)	Inne	<b>15 26</b>	380 479,41	103 972,59
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		110 331 381,96	108 609 172,84
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	<b>14</b>	109 533 694,08	108 542 167,44
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		48 002,88	67 005,40
	- do 12 miesięcy		48 002,88	67 005,40
i)	Inne	<b>15</b>	749 685,00	-
	<b>Pasywa razem</b>		<b>113 032 890,31</b>	<b>111 378 290,78</b>

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Rok obrotowy	Rok obrotowy
		01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
		zł	zł
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	-	-
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>(38 120,69)</b>	<b>(32 515,50)</b>
II	Zużycie materiałów i energii	(664,20)	(664,20)
III	Usługi obce	(37 456,49)	(31 851,30)
<b>C.</b>	<b>Strata na sprzedaży (A+B)</b>	<b>(38 120,69)</b>	<b>(32 515,50)</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	-	-
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	-	-
<b>F.</b>	<b>Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)</b>	<b>(38 120,69)</b>	<b>(32 515,50)</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>9 686 395,52</b>	<b>9 065 698,83</b>
II	Odsetki	16 9 686 395,52	9 065 571,85
	- w tym od jednostek powiązanych	26 9 686 395,52	9 065 569,85
V	Inne	-	126,98
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>(9 887 535,71)</b>	<b>(8 873 097,06)</b>
I	Odsetki	16 (9 336 364,80)	(8 323 097,10)
IV	Inne	17 (551 170,91)	(549 999,96)
	- w tym od jednostek powiązanych	(551 170,91)	(549 999,96)
<b>I.</b>	<b>Zysk/(strata) brutto (F+G+H)</b>	<b>(239 260,88)</b>	<b>160 086,27</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	19 20 45 511,18	(3 773,18)
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-
<b>L.</b>	<b>Zysk/(strata) netto (I+J+K)</b>	13 <b>(193 749,70)</b>	<b>156 313,09</b>

## **RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Rok obrotowy	Rok obrotowy
	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	zł	zł
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk/(strata) netto</b>	<b>(193 749,70)</b>	<b>156 313,09</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>433 607,24</b>	<b>(848 406,00)</b>
3. Odsetki i udziały w zyskach	(350 030,72)	(742 474,75)
5. Zmiana stanu rezerw	(150 366,71)	(231 518,85)
7. Zmiana stanu należności	(178 040,16)	142 874,80
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 007 189,30	(252 579,23)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	104 855,53	235 292,03
10. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji od najemców	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem</b>	<b>239 857,54</b>	<b>(692 092,91)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>7 247 097,85</b>	<b>7 603 978,34</b>
3. Z aktywów finansowych, w tym:	7 247 097,85	7 330 400,03
a) w jednostkach powiązanych	7 247 097,85	7 330 400,03
- odsetki	7 247 097,85	7 330 400,03
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	273 578,31
<b>II. Wydatki</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem</b>	<b>7 247 097,85</b>	<b>7 603 978,34</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Wydatki</b>	<b>(6 842 000,00)</b>	<b>(7 104 490,31)</b>
8. Odsetki	(6 842 000,00)	(6 830 912,00)
9. Inne wydatki finansowe	-	(273 578,31)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem</b>	<b>(6 842 000,00)</b>	<b>(7 104 490,31)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>644 955,39</b>	<b>(192 604,88)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>644 955,39</b>	<b>(192 604,88)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
- przepływy pieniężne netto	644 955,39	(192 604,88)
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>442 290,75</b>	<b>634 895,63</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>1 087 246,14</b>	<b>442 290,75</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Rok obrotowy	Rok obrotowy
	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	zł	zł
<b>I. Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>2 384 030,64</b>	<b>2 227 717,55</b>
<b>I.a. Kapitał własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>2 384 030,64</b>	<b>2 227 717,55</b>
<b>1. Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>2. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>2 027 717,55</b>	<b>2 065 090,95</b>
<b>2.1. Zmiany kapitału zapasowego</b>	156 313,09	(37 373,40)
a) zwiększenie (z tytułu)	156 313,09	-
- z podziału zysku	156 313,09	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(37 373,40)
- pokrycia straty	-	(37 373,40)
<b>2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>2 184 030,64</b>	<b>2 027 717,55</b>
<b>3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	-	-
<b>3.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	-	-
<b>4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	-	-
<b>4.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	-	-
<b>5. Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>156 313,09</b>	<b>37 373,40</b>
<b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	156 313,09	138 532,55
<b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	156 313,09	138 532,55
b) zmniejszenie (z tytułu)	(156 313,09)	(138 532,55)
- podziału zysku z lat ubiegłych	(156 313,09)	(138 532,55)
<b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-	<b>(175 905,95)</b>
<b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	-	<b>(175 905,95)</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	175 905,95
- pokrycie strat z lat ubiegłych	-	175 905,95
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	-
<b>5.7. Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	-
<b>6. Wynik netto</b>	<b>(193 749,70)</b>	<b>156 313,09</b>
a) - zysk netto	(193 749,70)	156 313,09
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>2 190 280,94</b>	<b>2 384 030,64</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>2 190 280,94</b>	<b>2 384 030,64</b>

## **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **1. Kursy wymiany walut obcych**

	<u>01.01.2019-31.12.2019</u>		<u>01.01.2018-31.12.2018</u>	
	<u>Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu</u>	<u>Kurs średni w okresie</u>	<u>Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu</u>	<u>Kurs średni w okresie</u>
Kurs wymiany EUR na PLN	4,2585	4,2988	4,3000	4,2617

### **2. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

W bieżącym roku nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

### **3. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym**

Nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych wymagające ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

### **4. Połączenie spółek handlowych**

W bieżącym roku obrotowym nie nastąpiło połączenie Spółki z inną jednostką.

### **5. Działalność zaniechana**

W trakcie bieżącego roku obrotowego Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje zaniechać żadnego rodzaju działalności w następnym roku obrotowym.

### **6. Istotne zdarzenia w ciągu roku obrotowego**

W ciągu bieżącego roku obrotowego nie miały miejsca istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki.

### **7. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki**

Nie występują żadne informacje niewymienione w sprawozdaniu finansowym, które w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

### **8. Zatrudnienie**

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

### **9. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie ponosiła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nakłady takie nie są także planowane na następny rok. Nakłady na ochronę środowiska nie są planowane.

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

### 10. Pożyczki udzielone

Pożyczkobiorca	Griffin Topco II S.a	Griffin Topco II S.a	Razem
	r.l.	r.l.	
Pożyczka z dnia	12.09.2017	14.12.2017	
Oprocentowanie	zmienne	zmienne	
Waluta	PLN	PLN	
Data zapadalności	01.12.2020	31.12.2020	
	zł	zł	zł
<b>Wartość na 01.01.2019</b>	<b>109 159 361,13</b>	<b>1 493 932,29</b>	<b>110 653 293,42</b>
Naliczenie odsetek	7 612 000,00	89 879,98	7 701 879,98
Splata odsetek	(7 247 097,85)	-	(7 247 097,85)
Oplata wstępna i prowizje	(1 502 838,16)	-	(1 502 838,16)
Rozliczenie opłaty wstępnej	1 719 177,22	-	1 719 177,22
Wycena według zamortyzowanego kosztu	265 338,32	-	265 338,32
<b>Wartość na 31.12.2019</b>	<b>110 005 940,66</b>	<b>1 583 812,27</b>	<b>111 589 752,93</b>
W tym:			
- kapitał	110 000 000,00	1 400 000,00	111 400 000,00
- odsetki	1 011 400,78	183 812,27	1 195 213,05
- prowizje i wycena SCN	(1 005 460,12)	-	(1 005 460,12)
W tym:			
- część długoterminowa	-	-	-
- część krótkoterminowa	110 005 940,66	1 583 812,27	111 589 752,93

Powyższe pożyczki zostały udzielone w 2017 r. Griffin Topco II S.a.r.l. Źródłem spłaty ww. udzielonej pożyczki będą środki pochodzące ze sprzedaży aktywów nieruchomościowych będących w posiadaniu Grupy, której częścią jest Griffin Topco II S.a.r.l., należności warunkowe posiadane przez spółkę z Grupy Griffin Topco II S.a.r.l., możliwość refinansowania obligacji zabezpieczonych na nieruchomościach inwestycyjnych długiem zewnętrznym oraz finansowanie przez spółki z Grupy. Wycena aktywów nieruchomościowych, która została przeprowadzona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego oraz otrzymane wolnorynkowe oferty znacznie przewyższają wartość udzielonego finansowania. Grupa Griffin Topco II S.a.r.l. prowadzi zaawansowany proces sprzedaży ww. nieruchomości, w wyniku którego z szerokiego grona zainteresowanych podmiotów został wyłoniony potencjalny nabywca. W marcu 2020 r. w Polsce jak i na świecie zostały wprowadzone ograniczenia wynikające z pandemii COVID-19, które uniemożliwiły zakończenie wszystkich kwestii formalnych oraz przeprowadzenie sprzedaży. Potencjalny nabywca podtrzymuje zainteresowanie projektem, oraz deklaruje chęć zakończenia transakcji po rozluźnieniu obostrzeń wynikających z pandemii. Poza wskazanym powyżej podmiotem, chęć nabycia aktywów nieruchomościowych deklarują inne podmioty, które wcześniej nie zostały wybrane do przeprowadzenia transakcji, jak również nowi zainteresowani nabywcy. Zarząd przewiduje, że transakcja dojdzie do skutku w trzecim lub czwartym kwartale 2020 roku.

### 11. Odpisy aktualizujące wartość należności

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu żadne należności Spółki nie są zagrożone. Odpis aktualizujący na koniec roku wyniósł 0,00 zł.

### 12. Kapitał zakładowy

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

---

Na dzień 31 grudnia 2019 r. kapitał zakładowy składał się z 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2 000,00 zł każdy.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na koniec roku obrotowego kształtowała się następująco:

<u>Udziałowiec</u>	<u>Liczba posiadanych udziałów</u>	<u>Wartość nominalna posiadanych udziałów</u>	<u>Udział procentowy posiadanych głosów</u>
Griffin Topco III S.a.r.l.	78	156 000,00	78%
Griffin Topco II S.a.r.l.	22	44 000,00	22%
	<b>100</b>	<b>200 000,00</b>	<b>100%</b>

### 13. Wynik finansowy netto

W dniu 24 czerwca 2019 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 3 o przeznaczeniu zysku za rok ubiegły w wysokości 156 313,09 zł na kapitał zapasowy. Zarząd proponuje pokryć stratę za bieżący rok obrotowy w wysokości 193 749,70 zł z kapitału zapasowego.

### 14. Wyemitowane obligacje

Pożyczkodawca/Kredytodawca	obligacje
Pożyczka/Kredyt z dnia*	29.12.2015
Oprocentowanie	zmiennie
Waluta	PLN
Data zapadalności	30.03.2020
	<u>zł</u>
<b>Wartość na 01.01.2019</b>	<b>108 542 167,44</b>
Naliczenie odsetek	6 841 945,00
Splata odsetek	(6 842 000,00)
Oplata wstępna i prowizje	(1 502 838,16)
Rozliczenie opłaty wstępnej	1 738 264,32
Wycena według zamortyzowanego kosztu	<u>756 155,48</u>
<b>Wartość na 31.12.2019</b>	<b>109 533 694,08</b>
W tym:	
- kapitał	110 000 000,00
- odsetki	37 433,00
	(503 738,92)
- wycena według zamortyzowanego kosztu	
W tym:	
- część długoterminowa	-
- część krótkoterminowa	109 533 694,08

\* Data ustalenia warunków programu emisji obligacji. Szczegółowe terminy wykupu podano poniżej.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Spółka dokonała emisji obligacji serii 3A o nominalnej wartości 110 000 000,00 zł.

Obligacje oprocentowane zostały w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie Umowy Emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku zawartej pomiędzy Spółką a mBank S.A. („mBank”). mBank pełnił rolę agenta, agenta do spraw płatności,

## Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

kalkulacyjnego, agenta technicznego, administratora zestawu, bookrunniera oraz dealera. Zabezpieczenia ustanowione w związku z programem emisji opisane są w notcie 22. Zgodnie z Umową Emisyjną Spółka na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia danego roku kalendarzowego jest zobowiązana do przedstawienia kalkulacji Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji, Wskaźnika Zabezpieczenia oraz Wskaźnika Zadłużenia (razem „Wskaźniki”). Spółka potwierdza, że Wskaźniki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku znajdowały się w wymaganym przedziale oraz, że obliczenia Wskaźników zostały wykonane na bazie dostępnych informacji.

W dniu 12 grudnia 2019 roku Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę nr 3 zmieniającą datę wykupu obligacji serii 3A na dzień 30 marca 2020 roku.

W dniu 18 marca 2020 roku Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę nr 3 zmieniającą datę wykupu obligacji serii 3A na dzień 30 czerwca 2020 roku.

W dniu 9 czerwca 2020 roku Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę nr 3 zmieniającą datę wykupu obligacji serii 3A na dzień 4 grudnia 2020 roku.

#### 15. Pozostałe zobowiązania

Stan na	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
<b>Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:</b>		
- długoterminowe, z tytułu:		
- wynagrodzenie za poręczenie	380 479,41	103 972,59
	<u>380 479,41</u>	<u>103 972,59</u>
<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:</b>		
- krótkoterminowe, z tytułu:		
- koszty przedłużenia obligacji	749 685,00	-
	<u>749 685,00</u>	<u>-</u>
<b>Razem</b>	<u>1 130 164,41</u>	<u>103 972,59</u>

#### 16. Przychody i koszty z tytułu odsetek

Rok obrotowy	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	zł	zł
<b>Przychody odsetkowe:</b>		
- od pożyczek udzielonych	7 701 879,98	7 690 709,47
- wycena w skorygowanej cenie nabycia z uwzględnieniem opłaty wstępnej	1 984 515,54	1 374 860,38
- od banku	-	2,00
<b>Razem</b>	<u>9 686 395,52</u>	<u>9 065 571,85</u>
W tym:		
- zrealizowane	6 600 599,26	6 683 901,40
- niezrealizowane do 3 miesięcy	3 085 796,26	646 498,63
- niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	-	1 735 171,82
<b>Rok obrotowy</b>	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	zł	zł
<b>Koszty odsetek:</b>		
- od obligacji	(6 841 945,00)	(6 830 912,00)
- prowizje od obligacji rozliczone w czasie	(2 494 419,80)	(1 492 185,10)
<b>Razem</b>	<u>(9 336 364,80)</u>	<u>(8 323 097,10)</u>

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

---

W tym:

- zrealizowane	(6 804 512,00)	(6 793 424,00)
- niezrealizowane do 3 miesięcy	(2 531 852,80)	(37 488,00)
- niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	-	(1 492 185,10)

### 17. Inne koszty finansowe

Rok obrotowy	<u>01.01.2019-31.12.2019</u>	<u>01.01.2018-31.12.2018</u>
	zł	zł
Inne koszty finansowe		
- różnice kursowe	(40,82)	-
- koszty poręczeń	(551 130,09)	(549 999,96)
<b>Razem</b>	<b>(551 170,91)</b>	<b>(549 999,96)</b>

### 18. Polityka zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Spółki naraża ją na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe oraz ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Poprzez program zarządzania ryzykiem Spółka stara się zminimalizować efekty ryzyka finansowego mające negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

#### • Ryzyko zmiany kursu walut

W trakcie okresu obrotowego Spółka nie zawierała istotnych transakcji w walutach obcych, w związku z czym ryzyko zmiany kursu walut nie istnieje.

#### • Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Podstawowym ryzykiem jest ryzyko stopy procentowej, które może być ograniczone poprzez naturalne zabezpieczenie lub przez zawarcie odpowiednich instrumentów zabezpieczających. Obligacje serii 3A wyemitowane w czerwcu 2017 roku oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M, Spółka udziela jednocześnie pożyczki, których oprocentowanie jest również oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M.

#### • Ryzyko utraty płynności

Fundusze Grupy osiągnęły etap dojrzałości, a większość projektów, w które Grupa zainwestowała, przynosi stabilny dochód lub jest atrakcyjnym produktem inwestycyjnym, który może być w każdej chwili sprzedany. Są to wysoce pewne źródła spłaty wszelkich wierzytelności. Emisja obligacji zabezpieczona jest poręczeniami spółek Grupy oraz hipoteką ustanowioną na nieruchomości Grupy Griffin Real Estate, w skład której wchodzi Spółka.

### 19. Podatek dochodowy

---

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

Rok obrotowy	01.01.2019-31.12.2019						01.01.2018-31.12.2018			
	Podstawa prawna				Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
	Art.	Ust.	Pkt	Lit.	zł	zł	zł	zł	zł	zł
<b>Zysk/Strata brutto</b>					<b>(239 260,88)</b>			<b>160 086,27</b>		
Przychody bilansowe niepodlegające opodatkowaniu w roku obrotowym	12	4	0	0	(2 959 283,80)	-	(2 959 283,80)	(3 419 901,92)	-	(3 419 901,92)
Przychody podatkowe niebędące przychodami bilansowymi	12	1	0	0	2 012 414,23	-	2 012 414,23	1 958 183,43	-	1 958 183,43
Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów w bieżącym roku	16	1	0	0	2 367 222,75	-	2 367 222,75	2 851 320,24	-	2 851 320,24
Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi	15	0	0	0	(1 397 287,29)	-	(1 397 287,29)	(1 772 940,83)	-	(1 772 940,83)
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>					<b>(216 194,99)</b>			<b>(223 252,81)</b>		
<b>Podatek dochodowy (19%)</b>					<b>-</b>			<b>-</b>		

W ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje, władze podatkowe mogą przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych. W wyniku tej kontroli istnieje możliwość obciążenia Spółki dodatkowym podatkiem wraz z karami i odsetkami. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie rozpoznaje żadnych okoliczności, które by wskazywały na możliwość powstania istotnych dodatkowych zobowiązań z tego tytułu.

### 20. Podatek odroczony

Stan na dzień	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
<b>Podatek dochodowy (19%)</b>	-	-
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	45 511,18	(3 773,18)
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>45 511,18</b>	<b>(3 773,18)</b>

### Kalkulacja podatku odroczonego

Stan na dzień	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
Dodatknie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- wycena obligacji	466 305,92	1 457 832,56
- rezerwy na przychody	32 042,10	21 632,00
- naliczone odsetki od pożyczek	189 752,93	-
- niezrealizowane różnice kursowe	45,74	86,56
Razem dodatnie różnice przejściowe	688 146,69	1 479 551,12
<b>Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki 19%)</b>	<b>130 748,00</b>	<b>281 114,71</b>

Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, w tym:

- odebrane niezafakturowane usługi	-	21 632,00
- naliczone odsetki od pożyczek	-	746 706,58
- wycena obligacji	-	-

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

---

Razem ujemne różnice przejściowe	-	768 338,58
Straty podatkowe do rozliczenia	502 684,83	286 216,85
<b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (według stawki 19%)</b>	<b>95 510,00</b>	<b>200 365,53</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego w bilansie</b>	<b>95 510,00</b>	<b>200 365,53</b>

### 21. Struktura środków pieniężnych

Rok obrotowy	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym:	1 087 246,14	442 290,75
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	-	-
<b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>1 087 246,14</b>	<b>442 290,75</b>

### 22. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku Spółki

Na mocy umowy emisyjnej zostały ustanowione następujące zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji:

- Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Spółki do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Zastaw na rachunku bankowym do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Zastaw na udziałach w Spółce do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 450 000 000,00 złotych.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu na dzień 31 grudnia 2019 roku nie istnieją żadne inne niż wyżej wymienione zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki.

### 23. Umowy nieuwzględnione w bilansie

Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie w bieżącym roku obrotowym.

### 24. Wynagrodzenie Zarządu

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym nie było naliczane i wypłacane wynagrodzenie Zarządu.

### 25. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających

Spółka nie zawarła transakcji z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

### 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

Stan na dzień	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	zł	zł
<b>Należności inne</b>		
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za obsługę finansowania)	260 381,24	82 341,08
	<u>260 381,24</u>	<u>82 341,08</u>
<b>Pożyczki udzielone</b>		
Griffin Topco II S.á r.l.	111 589 752,93	110 653 293,42
	<u>111 589 752,93</u>	<u>110 653 293,42</u>
<b>Stan na dzień</b>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	zł	zł
<b>Inne zobowiązania</b>		
Griffin Topco III S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	69 315,06	34 657,53
Emilia Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	69 315,06	34 657,53
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	103 219,17	34 657,53
Griffin Netherlands NV (wynagrodzenie za poręczenie)	138 630,12	-
	<u>380 479,41</u>	<u>103 972,59</u>
<b>Rok obrotowy</b>	<u>01.01.2019-31.12.2019</u>	<u>01.01.2018-31.12.2018</u>
	zł	zł
<b>Przychody odsetkowe</b>		
Griffin Topco II S.á r.l.	9 686 395,52	9 065 569,85
	<u>9 686 395,52</u>	<u>9 065 569,85</u>
<b>Rok obrotowy</b>	<u>01.01.2019-31.12.2019</u>	<u>01.01.2018-31.12.2018</u>
	zł	zł
<b>Inne koszty finansowe</b>		
Emilia Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)	(137 499,99)	(137 499,99)
Griffin Topco III S. á r.l. (koszty poręczeń)	(137 499,99)	(137 499,99)
Griffin Topco II S.á r.l. (koszty poręczeń)	(137 499,99)	(137 499,99)
Griffin Netherlands NV (koszty poręczeń)	(138 630,12)	(137 499,99)
	<u>(551 130,09)</u>	<u>(549 999,96)</u>

Spółka nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi w roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym.

### 27. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Rok obrotowy	<u>01.01.2019-31.12.2019</u>	<u>01.01.2018-31.12.2018</u>
	zł	zł
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	28 106,10	25 800,00
Inne usługi poświadczające	-	32 250,00
	<u>28 106,10</u>	<u>58 050,00</u>

### 28. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej

## **Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

### **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

---

Skonsolidowane sprawozdanie na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej zostało sporządzone przez Oaktree Capital Group L.L.C.

#### **29. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej**

Skonsolidowane sprawozdanie na najniższym szczeblu grupy kapitałowej zostało sporządzone przez Griffin Topco III S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu.

#### **30. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 18 marca 2020 r. zakończyło się zgromadzenie obligatariuszy obligacji serii 3A wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 czerwca 2017 r., 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. zakończyło 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 tej 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

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

---

przyszłych skutków pandemii, będzie natomiast nadal monitorować sytuację oraz podejmie wszelkie możliwe kroki, aby załagodzić negatywny wpływ koronawirusa na prowadzoną działalność.