

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2018 ROKU**

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

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	3
BILANS.....	8
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	10
RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	12
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	13
1. Kursy wymiany walut obcych.....	13
2. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	13
3. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym	13
4. Połączenie spółek handlowych.....	13
5. Działalność zaniechana.....	13
6. Istotne zdarzenia w ciągu roku obrotowego	13
7. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki	13
8. Zatrudnienie.....	13
9. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale.....	14
10. Pożyczki udzielone	14
11. Odpisy aktualizujące wartość należności	16
12. Kapitał zakładowy.....	16
13. Wynik finansowy netto	16
14. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności	16
15. Wyemitowane obligacje	17
16. Przychody i koszty z tytułu odsetek	18
17. Inne koszty finansowe	18
18. Polityka zarządzania ryzykiem finansowym.....	19
19. Podatek dochodowy.....	19
20. Podatek odroczony.....	20
21. Struktura środków pieniężnych.....	20
22. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku.....	20
23. Umowy nieuwzględnione w bilansie	20
24. Wynagrodzenie Zarządu.....	21
25. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających	21
26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	21
27. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	22
28. 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 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

3. Prowadzenie ksiąg rachunkowych

Księgi rachunkowe prowadzone są przez firmę MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 69, 00-838 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 267836.

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 niezmnieszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza żadnych okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej.

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.

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

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).

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.

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

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.

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,
- 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 przejściowe 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 odroczone 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 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

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku**

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 przepisy 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.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Michał Stanioszczyk
*Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp.k.*

Warszawa, 30 maja 2019 roku

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

BILANS

AKTYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.12.2017
			zł	zł
A.	Aktywa trwałe		1 600 365,53	101 823 604,28
IV	Inwestycje długoterminowe		1 400 000,00	101 387 946,72
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		1 400 000,00	101 387 946,72
a)	W jednostkach powiązanych		1 400 000,00	101 387 946,72
	- udzielone pożyczki	10 26	1 400 000,00	101 387 946,72
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		200 365,53	435 657,56
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	200 365,53	435 657,56
B.	Aktywa obrotowe		109 777 925,25	8 663 866,70
II	Należności krótkoterminowe	11	82 341,08	225 215,88
1.	Należności od jednostek powiązanych	26	82 341,08	222 632,05
b)	Inne		82 341,08	222 632,05
3.	Należności od pozostałych jednostek		-	2 583,83
c)	Inne		-	2 583,83
III	Inwestycje krótkoterminowe		109 695 584,17	8 438 650,82
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		109 695 584,17	8 438 650,82
a)	W jednostkach powiązanych	26	109 253 293,42	7 803 755,19
	- udzielone pożyczki	10	109 253 293,42	7 803 755,19
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21	442 290,75	634 895,63
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		442 290,75	634 895,63
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D.	Udziały własne		-	-
	Aktywa razem		111 378 290,78	110 487 470,98

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

BILANS (CD.)

PASywa		Nota	Stan na dzień	Stan na dzień
			31.12.2018	31.12.2017
			zł	zł
A.	Kapitał własny		2 384 030,64	2 227 717,55
I	Kapitał zakładowy	12	200 000,00	200 000,00
II	Kapitał zapasowy, w tym:		2 027 717,55	2 065 090,95
	- nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji)		1 755 000,00	1 755 000,00
V	Zysk/(strata) z lat ubiegłych		-	(175 905,95)
VI	Zysk netto	13	156 313,09	138 532,55
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		108 994 260,14	108 259 753,43
I	Rezerwy na zobowiązania		281 114,71	512 633,56
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	281 114,71	512 633,56
II	Zobowiązania długoterminowe	14	-	100 700 676,18
3.	Wobec pozostałych jednostek		-	100 700 676,18
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	100 700 676,18
III	Zobowiązania krótkoterminowe		108 713 145,43	7 046 443,69
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		103 972,59	394 093,74
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	53 273,37
	- do 12 miesięcy		-	53 273,37
b)	Inne	15 26	103 972,59	340 820,37
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		108 609 172,84	6 652 349,95
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15	108 542 167,44	6 622 884,47
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		67 005,40	29 465,48
	- do 12 miesięcy		67 005,40	29 465,48
Pasywa razem			111 378 290,78	110 487 470,98

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Michał Stanioszczyk
*Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Finanse i Księgowość sp. k.*

Warszawa, 30 maja 2019 roku

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok obrotowy	Rok obrotowy
		01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
		zł	zł
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi		-	-
B. Koszty działalności operacyjnej		(32 515,50)	(39 770,15)
II Zużycie materiałów i energii		(664,20)	(886,83)
III Usługi obce		(31 851,30)	(37 156,62)
IV Podatki i opłaty		-	(1 726,70)
C. Strata na sprzedaży (A+B)		(32 515,50)	(39 770,15)
D. Pozostałe przychody operacyjne		-	659,98
IV Inne przychody operacyjne		-	659,98
E. Pozostałe koszty operacyjne		-	(11,65)
III Inne koszty operacyjne		-	(11,65)
F. Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)		(32 515,50)	(39 121,82)
G. Przychody finansowe		9 065 698,83	15 445 440,39
II Odsetki	16	9 065 571,85	15 445 440,39
- w tym od jednostek powiązanych	26	9 065 569,85	15 345 369,03
V Inne		126,98	-
H. Koszty finansowe		(8 873 097,06)	(15 200 951,44)
I Odsetki	16	(8 323 097,10)	(14 299 973,53)
- w tym dla jednostek powiązanych	26	-	(516,80)
IV Inne	17	(549 999,96)	(900 977,91)
I. Zysk brutto (F+G+H)		160 086,27	205 367,13
J. Podatek dochodowy	19 20	(3 773,18)	(66 834,58)
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku		-	-
L. Zysk netto (I+J+K)	13	156 313,09	138 532,55

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Michał Stanioszczyk
*Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Finanse i Księgowość sp.k.*

Warszawa, 30 maja 2019 roku

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok obrotowy 01.01.2018-31.12.2018	Rok obrotowy 01.01.2017-31.12.2017
	zł	zł
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk netto	156 313,09	138 532,55
II. Korekty razem	(848 406,00)	25 650 223,28
2. (Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych	-	(681,57)
3. Odsetki i udziały w zyskach	(742 474,75)	(1 153 364,73)
5. Zmiana stanu rezerw	(231 518,85)	(134 662,78)
7. Zmiana stanu należności	142 874,80	(119 045,24)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(252 579,23)	26 856 480,24
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	235 292,03	201 497,36
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem	(692 092,91)	25 788 755,83
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	7 603 978,34	120 653 760,98
3. Z aktywów finansowych, w tym:	7 330 400,03	120 653 760,98
a) w jednostkach powiązanych	7 330 400,03	120 553 689,62
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	108 557 944,80
- odsetki	7 330 400,03	11 995 744,82
b) w pozostałych jednostkach	-	100 071,36
- odsetki	-	100 071,36
4. Inne wpływy inwestycyjne	273 578,31	-
II. Wydatki	-	(143 270 000,00)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	(143 270 000,00)
a) w jednostkach powiązanych	-	(143 270 000,00)
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	(143 270 000,00)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem	7 603 978,34	(22 616 239,02)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	-	143 500 000,00
2. Kredyty i pożyczki	-	33 500 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	110 000 000,00
II. Wydatki	(7 104 490,31)	(247 054 456,36)
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	(33 500 000,00)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(200 000 000,00)
8. Odsetki	(6 830 912,00)	(9 398 522,18)
9. Inne wydatki finansowe	(273 578,31)	(4 155 934,18)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem	(7 104 490,31)	(103 554 456,36)
D. Przepływy pieniężne netto, razem	(192 604,88)	(100 381 939,55)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(192 604,88)	(100 381 939,55)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
- przepływy pieniężne netto	(192 604,88)	(100 381 939,55)
F. Środki pieniężne na początek okresu	634 895,63	101 016 835,18
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	442 290,75	634 895,63
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Michał Stanioszczyk
*Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. k.*

Warszawa, 30 maja 2019 roku

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

		Rok obrotowy	Rok obrotowy
		01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
		zł	zł
I.	Kapitał własny na początek okresu	2 227 717,55	2 089 185,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu, po korektach	2 227 717,55	2 089 185,00
1.	Kapitał zakładowy na początek okresu	200 000,00	200 000,00
1.2.	Kapitał zakładowy na koniec okresu	200 000,00	200 000,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	2 065 090,95	1 755 000,00
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	(37 373,40)	310 090,95
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	310 090,95
	- z podziału zysku	-	310 090,95
b)	zmniejszenie (z tytułu)	(37 373,40)	-
	- pokrycia straty	(37 373,40)	-
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	2 027 717,55	2 065 090,95
5.	Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(37 373,40)	134 185,00
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	138 532,55	310 090,95
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	138 532,55	310 090,95
b)	zmniejszenie (z tytułu)	(138 532,55)	(310 090,95)
	- podziału zysku z lat ubiegłych	(138 532,55)	(310 090,95)
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(175 905,95)	(175 905,95)
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(175 905,95)	(175 905,95)
a)	zwiększenie (z tytułu)	175 905,95	-
	- pokrycie strat z lat ubiegłych	175 905,95	-
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	(175 905,95)
5.7.	Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	(175 905,95)
6.	Wynik netto	156 313,09	138 532,55
a)	- zysk netto	156 313,09	138 532,55
II.	Kapitał własny na koniec okresu	2 384 030,64	2 227 717,55
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	2 384 030,64	2 227 717,55

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Michał Stanioszczyk
*Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Finanse i Księgowość sp.k.*

Warszawa, 30 maja 2019 roku

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Kursy wymiany walut obcych

	<u>01.01.2018-31.12.2018</u>		<u>01.01.2017-31.12.2017</u>	
	Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	Kurs średni w okresie	Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	Kurs średni w okresie
Kurs wymiany EUR na PLN	4,3000	4,2617	4,1709	4,2583

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.

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

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.

10. Pożyczki udzielone

	Griffin Topco II S.a r.l.	Griffin Topco II S.a r.l.	
Pożyczkobiorca	12.09.2017	14.12.2017	
Pożyczka z dnia	zmienne	zmienne	
Oprocentowanie	PLN	PLN	
Waluta	30.12.2019	31.12.2020	Razem
Data zapadalności	zł	zł	zł
Wartość na 01.01.2018	107 787 509,20	1 404 192,71	109 191 701,91
Naliczenie odsetek	7 600 969,89	89 739,58	7 690 709,47
Splata odsetek	(7 330 400,03)	-	(7 330 400,03)
Oplata wstępna i prowizje	(273 578,31)	-	(273 578,31)
Rozliczenie opłaty wstępnej	1 472 611,42	-	1 472 611,42
Wycena według zamortyzowanego kosztu	(97 751,04)	-	(97 751,04)
Wartość na 31.12.2018	109 159 361,13	1 493 932,29	110 653 293,42
W tym:			
- kapitał	110 000 000,00	1 400 000,00	111 400 000,00
- odsetki	646 498,63	93 932,29	740 430,92
- prowizje i wycena SCN	(1 487 137,50)	-	(1 487 137,50)
W tym:			
- część długoterminowa	-	1 400 000,00	1 400 000,00
- część krótkoterminowa	109 159 361,13	93 932,29	109 253 293,42

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

	Griffin Topco III S.a r.l.	Griffin Topco III S.a r.l.	December RE Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.a r.l.	Winbron Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.a r.l.	Griffin Topco III S.a r.l.	Griffin Topco II S.a r.l.	Razem
	12.04.2016	24.02.2016	29.12.2016	16.11.2016	4.07.2017	12.09.2017	12.09.2017	14.12.2017	
Opis	stałe	zmienne	stałe	zmienne	zmienne	zmienne	zmienne	zmienne	
Waluta	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	
Data zapadalności	31.12.2020	29.12.2017	31.12.2021	29.12.2017	31.12.2022	30.12.2019	30.12.2017	31.12.2020	
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość na 01.01.2017	1 346 479,48	189 036 709,80	5 000,75	7 603 458,99	-	-	-	-	197 991 649,02
Zwiększenie kapitału	-	-	-	8 000 000,00	270 000,00	110 000 000,00	25 000 000,00	-	143 270 000,00
Naliczenie odsetek	39 534,26	5 508 642,99	244,13	552 222,03	1 845,46	3 347 778,59	194 609,59	4 192,71	9 649 069,76
Splata kapitału	(1 282 944,80)	(66 400 000,00)	(5 000,00)	(15 600 000,00)	(270 000,00)	-	(25 000 000,00)	-	(108 557 944,80)
Splata odsetek	(84 359,60)	(5 626 138,77)	(244,88)	(556 863,24)	(1 845,46)	(1 583 356,22)	(194 609,59)	-	(8 047 417,76)
Wycena walutowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oplata wstępna i prowizje	-	(94 506,74)	-	-	-	(4 708 243,90)	-	-	(4 802 750,64)
Rozliczenie opłaty wstępnej	-	3 593 937,43	-	-	-	1 948 588,13	-	-	5 542 525,56
Wycena w skorygowanej cenie nabycia	-	(18 644,71)	-	1 182,22	-	171 236,20	-	-	153 773,71
Potrącenie - kapitał	(17 055,20)	(126 000 000,00)	-	-	-	-	-	1 400 000,00	(124 617 055,20)
Potrącenie - odsetki	(1 654,14)	-	-	-	-	(1 388 493,60)	-	-	(1 390 147,74)
Wartość na 31.12.2017	-	-	-	-	-	107 787 509,20	-	1 404 192,71	109 191 701,91
W tym:									
- kapitał	-	-	-	-	-	110 000 000,00	-	1 400 000,00	111 400 000,00
- odsetki	-	-	-	-	-	375 928,77	-	4 192,71	380 121,48
- skorygowana cena nabycia	-	-	-	-	-	(2 588 419,57)	-	-	(2 588 419,57)
W tym:									
- część długoterminowa	-	-	-	-	-	99 983 754,01	-	1 404 192,71	101 387 946,72
- część krótkoterminowa	-	-	-	-	-	7 803 755,19	-	-	7 803 755,19

Dnia 28 kwietnia 2017 roku zostały zawarte umowy przekazu między Griffin Topco III S.á r.l. [„GT III”], Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. [„Fidelin”] a Spółką, na podstawie której należności Spółki od GT III w kwocie 126 000 000,00 zł zostały skompensowane ze zobowiązaniami Spółki wobec Fidelin

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 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

Na dzień 31 grudnia 2018 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%
	100	200 000,00	100%

13. Wynik finansowy netto

W dniu 28 czerwca 2018 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 3 o przeznaczeniu zysku za rok ubiegły w wysokości 138 532,55 zł na pokrycie strat z lat ubiegłych. Ponadto na pokrycie strat z lat ubiegłych została przeznaczona z kapitału zapasowego kwota 37 373,40 zł. Zarząd proponuje przeznaczyć zysk za bieżący rok obrotowy w wysokości 156 313,09 zł na kapitał zapasowy.

14. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności

<u>Stan na dzień</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>zł</u>	<u>zł</u>
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		
· powyżej 1 roku do 3 lat	-	100 700 676,18
	<u>-</u>	<u>100 700 676,18</u>
W tym:		
· obligacje		100 700 676,18
Razem zobowiązania	<u>-</u>	<u>100 700 676,18</u>

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

15. Wyemitowane obligacje

Pożyczkodawca/Kredytodawca	obligacje
Pożyczka/Kredyt z dnia*	29.12.2015
Oprocentowanie	zmienne
Waluta	PLN
Data zapadalności	29.12.2019
	<u>zł</u>
Wartość na 01.01.2018	107 323 560,65
Naliczenie odsetek	6 830 912,00
Splata odsetek	(6 830 912,00)
Oplata wstępna i prowizje	(273 578,31)
Rozliczenie opłaty wstępnej	1 467 009,18
Wycena według zamortyzowanego kosztu	25 175,92
Wartość na 31.12.2018	108 542 167,44
W tym:	
- kapitał	110 000 000,00
- odsetki	37 488,00
- wycena według zamortyzowanego kosztu	(1 495 320,56)

Pożyczkodawca/Kredytodawca	Griffin Topco II S.a		obligacje	mBank S.A.	Razem
	r.l.				
Pożyczka/kredyt z dnia *	31.08.2015		29.12.2015	28.06.2017	
Oprocentowanie	stałe		zmienne	zmienne	
Waluta	EUR		PLN	PLN	
Data zapadalności	31.12.2020		29.12.2019	30.06.2017	
	<u>zł</u>		<u>zł</u>	<u>zł</u>	<u>zł</u>
Wartość na 01.01.2017	18 874,11		196 586 458,15	-	196 605 332,26
Zwiększenie kapitału	-		110 000 000,00	33 500 000,00	143 500 000,00
Naliczenie odsetek	516,80		9 358 891,00	3 359,18	9 362 766,98
Splata kapitału	-		(200 000 000,00)	(33 500 000,00)	(233 500 000,00)
Splata odsetek	-		(9 395 163,00)	(3 359,18)	(9 398 522,18)
Wycena walutowa	(681,57)		-	-	(681,57)
Oplata wstępna i prowizje	-		(4 155 934,18)	-	(4 155 934,18)
Rozliczenie opłaty wstępnej	-		4 892 477,46	-	4 892 477,46
Wycena według zamortyzowanego kosztu	-		36 831,22	-	36 831,22
Potrącenie - kapitał	(17 055,20)		-	-	(17 055,20)
Potrącenie - odsetki	(1 654,14)		-	-	(1 654,14)
Wartość na 31.12.2017	-		107 323 560,65	-	107 323 560,65
W tym:					
- kapitał	-		110 000 000,00	-	110 000 000,00
- odsetki	-		37 488,00	-	37 488,00
- prowizje i wycena SCN	-		(2 713 927,35)	-	(2 713 927,35)

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

W dniu 26 maja 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii 1A oraz 2A w kwocie 120 000 000,00 zł.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Spółka dokonała wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji Emitenta serii 1A oraz 2A o łącznej wartości nominalnej 80 000 000,00 zł. W celu rozliczenia transakcji Spółka skorzystała z pomostowego finansowania bankowego w kwocie 33 500 000,00 zł z mBank zaciągniętego dnia 29 czerwca 2017 roku oraz spłaconego dnia 30 czerwca 2017 roku.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Spółka dokonała emisji obligacji serii 3A o nominalnej wartości 110 000 000,00 zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 30 grudnia 2019 roku. Obligacje oprocentowane są 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.

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

(„mBank”). mBank pełnił rolę agenta, agenta do spraw płatności, 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 2018 roku oraz 30 czerwca 2018 roku znajdowały się w wymaganym przedziale oraz, że obliczenia Wskaźników zostały wykonane na bazie dostępnych informacji.

Splata obligacji serii 1A i 2A oraz emisja obligacji serii 3A miały na celu zmniejszenie obciążenia Spółki kosztami finansowymi i wydłużenie okresów wymagalności zobowiązań finansowych.

16. Przychody i koszty z tytułu odsetek

Rok obrotowy	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	zł	zł
Przychody odsetkowe:		
- od pożyczek udzielonych	7 690 709,47	9 649 069,76
- wycena w skorygowanej cenie nabycia z uwzględnieniem opłaty wstępnej	1 374 860,38	5 696 299,27
- od banku	2,00	100 071,36
Razem	9 065 571,85	15 445 440,39
W tym:		
- zrealizowane	6 683 901,40	8 147 489,12
- niezrealizowane do 3 miesięcy	646 498,63	375 928,77
- niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	1 735 171,82	-
- niezrealizowane powyżej 12 miesięcy	-	6 922 022,50

Rok obrotowy	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	zł	zł
Koszty odsetek:		
- od kredytów i pożyczek otrzymanych	-	(516,80)
- od obligacji	(6 830 912,00)	(9 358 891,00)
- prowizje od obligacji rozliczone w czasie	(1 492 185,10)	(4 937 111,55)
- od zobowiązań budżetowych	-	(95,00)
- do banku	-	(3 359,18)
Razem	(8 323 097,10)	(14 299 973,53)
W tym:		
- zrealizowane	(6 793 424,00)	(9 401 976,36)
- niezrealizowane do 3 miesięcy	(37 488,00)	(37 488,00)
- niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	(1 492 185,10)	-
- niezrealizowane powyżej 12 miesięcy	-	(4 860 509,17)

17. Inne koszty finansowe

Rok obrotowy	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	zł	zł
Inne koszty finansowe		
- różnice kursowe	-	(80 171,41)
- koszty poręczeń	(549 999,96)	(773 646,48)
- prowizje bankowe i opłaty związane z obligacjami	-	(47 160,02)
- pozostałe	-	-
Razem	(549 999,96)	(900 977,91)

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

18. Polityka zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Spółki naraża ją na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych, 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. Jako że obligacje serii 3A wyemitowane w czerwcu 2017 roku oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M, Spółka udziela pożyczek, 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

Rok obrotowy					01.01.2018-31.12.2018			01.01.2017-31.12.2017	
	Podstawa prawna				z zysków z innych źródeł			Wartość łączna	
	Art.	Ust.	Pkt	Lit.	Wartość łączna	kapitałowych	przychodów	Wartość łączna	
					zł	zł	zł	zł	
Zysk/Strata brutto					160 086,27			205 367,13	
Przychody bilansowe niepodlegające opodatkowaniu w roku obrotowym	12	4	0	0	(3 419 901,92)	-	(3 419 901,92)	(4 056 415,41)	
Przychody podatkowe niebędące przychodami bilansowymi	12	1	0	0	1 958 183,43	-	1 958 183,43	2 928 272,99	
Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów w bieżącym roku	16	1	0	0	2 851 320,24	-	2 851 320,24	3 739 893,79	
Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi	15	0	0	0	(1 772 940,83)	-	(1 772 940,83)	(2 863 163,77)	
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym					(223 252,81)			(46 045,27)	
Podatek dochodowy (19%)					-			-	

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

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

finansowego Zarząd nie rozpoznaje żadnych okoliczności, które by wskazywały na możliwość powstania istotnych dodatkowych zobowiązań z tego tytułu.

20. Podatek odroczony

Stan na dzień	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- wycena obligacji	1 457 832,56	2 676 439,35
- rezerwy na przychody	21 632,00	21 632,00
- niezrealizowane różnice kursowe	86,56	-
Razem dodatnie różnice przejściowe	1 479 551,12	2 698 071,35
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki 19%)	281 114,71	512 633,56
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- odebrane niezafakturowane usługi	21 632,00	21 672,42
- naliczone odsetki od pożyczek	746 706,58	2 208 298,09
Razem ujemne różnice przejściowe	768 338,58	2 229 970,51
Straty podatkowe do rozliczenia	286 216,85	62 964,03
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (według stawki 19%)	200 365,53	435 657,56
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego w bilansie	200 365,53	435 657,56

21. Struktura środków pieniężnych

Rok obrotowy	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym:	442 290,75	634 895,63
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	442 290,75	634 895,63

22. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku

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 2018 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.

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

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 powiązаныmi

Stan na dzień	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Należności		
Griffin Topco II S.á r.l. (pożyczki udzielone wraz z odsetkami i prowizjami rozliczanymi w czasie)	110 653 293,42	109 191 701,91
Griffin Topco II S.á r.l. (inne należności)	82 341,08	222 632,05
	110 735 634,50	109 414 333,96
Stan na dzień	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Zobowiązania		
Griffin Topco III S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	34 657,53	-
Emilia Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	34 657,53	34 657,53
Griffin Netherlands B.V. (wynagrodzenie za poręczenie)	-	271 505,31
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	34 657,53	34 657,53
	103 972,59	340 820,37
Rok obrotowy	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	zł	zł
Przychody finansowe		
Przychody odsetkowe		
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	-	9 123 469,97
Griffin Topco II S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	9 065 569,85	6 219 809,47
December RE Sp. z o.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)	-	244,13
Winbron Sp. z o. (odsetki od pożyczki udzielonej)	-	1 845,46
	9 065 569,85	15 345 369,03
Rok obrotowy	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	zł	zł
Koszty finansowe		
Koszty odsetkowe		
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki otrzymanej)	-	(516,80)
	-	(516,80)
Inne koszty finansowe		
Emilia Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)	(137 499,99)	(70 912,32)
Fidelin Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)	-	(70 912,32)
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (koszty poręczeń)	-	(70 912,32)
Griffin Topco III S. á r.l. (koszty poręczeń)	(137 499,99)	(140 227,38)
Griffin Topco II S.á r.l. (koszty poręczeń)	(137 499,99)	(140 227,38)
Bianco SCSp (koszty poręczeń)	-	(174 884,91)
Griffin Netherlands NV (koszty poręczeń)	(137 499,99)	(105 569,85)
	(549 999,96)	(773 646,48)

Wprowadzenie oraz informacje dodatkowe i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

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>01.01.2018-31.12.2018</u>	<u>01.01.2017-31.12.2017</u>
	zł	zł
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	25 800,00	17 696,00
Inne usługi poświadczające	<u>32 250,00</u>	<u>80 187,75</u>
	<u>58 050,00</u>	<u>97 883,75</u>

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, do dnia podpisania niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły zdarzenia, które nie są ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Michał Stanioszczyk
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. k.

Warszawa, 30 maja 2019 roku