



**OŚWIADCZENIE RADY DYREKTORÓW SPÓŁKI  
GRIFFIN PREMIUM RE.. N.V.  
DOTYCZĄCE WEZWANIA OGŁOSZONEGO PRZEZ  
GLOBALWORTH ASSET MANAGERS S.R.L.,  
SPÓŁKĘ POŚREDNIO ZALEŻNĄ OD SPÓŁKI  
GLOBALWORTH REAL ESTATE INVESTMENTS LIMITED**

**20 października 2017 r.**

Zgodnie z przepisami art. 80 polskiej ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o ofercie publicznej**”) oraz zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 18 ust. 2 Załącznika G do holenderskiego rozporządzenia o wezwaniach (*Besluit openbare biedingen Wft*, „**Rozporządzenie**”), rada dyrektorów („**Rada Dyrektorów**”) spółki Griffin Premium Re.. N.V., spółki publicznej (*naamloze vennootschap*) prawa holenderskiego z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, wpisanej do holenderskiego rejestru handlowego (*Kamer van koophandel*) pod numerem 67532837 („**Spółka**”, Spółka łącznie ze swoimi spółkami zależnymi „**Grupa**”), niniejszym przedstawia swoje rozważania i stanowisko dotyczące wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki („**Akcje**”) ogłoszonego przez Globalworth Asset Managers S.R.L. („**Wzywający**” lub „**Globalworth**”), spółkę prawa rumuńskiego z siedzibą w Bukareszcie, pod adresem: 201 Barbu Vacarescu Street 26/1-2, w dniu 4 października 2017 r. poprzez publikację Dokumentu Wezwania (zdefiniowanego poniżej) zgodnie z oraz na podstawie art. 77 ust. 2 Ustawy o ofercie publicznej i §3 polskiego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 14 września 2017 w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań („**Wezwanie**”).

Niniejsze oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące Wezwania („**Oświadczenie**”) jest przeznaczone wyłącznie dla akcjonariuszy Spółki w związku z Wezwaniem i uzupełnia informacje zawarte w zawiadomieniu o zwołaniu zgromadzenia, porządku obrad, w tym not wyjaśniających w związku z nadzwyczajnym walnym zgromadzeniem akcjonariuszy Spółki, które odbędzie się w środę, 15 listopada 2017 r. o godzinie 11:30 (czasu środkowoeuropejskiego) przy Claude Debussylaan 15, 1082 MC Amsterdam, Holandia („**NWZ**”), opublikowanych przez Spółkę w dniu 4 października 2017 r. („**Dokument Informacyjny dla Akcjonariuszy**”).

Niniejsze Oświadczenie można pobrać bezpłatnie ze strony internetowej Spółki ([www.griffin-premium.com](http://www.griffin-premium.com)).

Oświadczenie zostało przyjęte przez Radę Dyrektorów w angielskiej wersji językowej. Niniejsze tłumaczenie jest udostępniane dla w celach informacyjnych dla akcjonariuszy niewładających językiem angielskim. W przypadku ewentualnych rozbieżności pomiędzy wersją polską a angielską niniejszego Oświadczenia wiążąca jest wersja angielska.

## SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>ROZWAŻANIA RADY DYREKTORÓW DOTYCZĄCE WEZWANIA</b> .....	<b>4</b>
1.1	Istotne informacje.....	4
1.2	Umowa Inwestycyjna .....	4
1.3	Transakcja EPP .....	5
1.4	Opinia.....	6
<b>2</b>	<b>ROZWAŻANE ZAGADNIENIA</b> .....	<b>7</b>
2.1	Posumowanie.....	7
2.2	Wezwanie.....	7
2.3	Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące planów strategicznych Globalworth.....	8
2.4	Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące miejsca prowadzenia działalności Spółki w przyszłości.....	9
2.5	Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące zatrudnienia w Spółce .....	9
2.6	Oświadczenie Rady Dyrektorów w wpływie Wezwania na interesy Spółki, w tym na interesy pozostałych akcjonariuszy Spółki .....	9
2.7	Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące Ceny Nacyja .....	9
2.8	Ład korporacyjny.....	12
<b>3</b>	<b>INFORMACJE FINANSOWE</b> .....	<b>13</b>
3.1	Podsumowanie informacji finansowych .....	13
3.2	Informacje dodatkowe dotyczące Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	14
<b>4</b>	<b>PROCEDURA KONSULTACJI Z PRACOWNIKAMI</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>POWIĄZANIA NIEKTÓRYCH CZŁONKÓW RADY DYREKTORÓW Z TRANSAKCJĄ</b> .....	<b>14</b>
5.1	Informacje o stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów .....	15
5.2	Pozostałe powiązania członków Rady Dyrektorów z Wezwaniem .....	15
<b>6</b>	<b>WAŻNE INFORMACJE</b> .....	<b>15</b>
	<b>Załącznik I Opinia</b> .....	<b>17</b>
	<b>Załącznik II Informacje Finansowe</b> .....	<b>18</b>

# 1 ROZWAŻANIA RADY DYREKTORÓW DOTYCZĄCE WEZWANIA

## 1.1 Istotne informacje

W związku z niniejszym Oświadczeniem Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę następujące zewnętrzne źródła informacji oraz dostępne jej informacje:

- a) wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji ogłoszone i opublikowane przez Wzywającego w dniu 4 października 2017 („**Dokument Wezwania**”);
- b) cenę rynkową Akcji w okresie trzech miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania oraz w okresie od pierwszego dnia obrotu Akcji na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”);
- c) umowę inwestycyjną zawartą w dniu 3 października 2017 r. pomiędzy (i) Wzywającym, (ii) Spółką, (iii) Griffin Netherlands II B.V. i GT Netherlands III B.V. („**Akcjonariusze Większościowi**”) oraz (iv) Griffin Topco II s. à r.l. i Griffin Topco III s. à r.l., jako gwarantami („**Umowa Inwestycyjna**”);
- d) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów zawartą w dniu 3 października 2017 r. pomiędzy Spółką a sprzedającymi: Echo Polska Properties (Cyprus) Plc i Echo Polska Properties N.V. jako, dotyczącą nabycia kilku nieruchomości biurowych („**Umowa Przedwstępna**” lub „**Transakcja EPP**”); oraz
- e) pisemną opinię dotyczącą ceny Akcji oferowanej w Wezwaniu, doręczoną Radzie Dyrektorów przez spółkę Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG („**Berenberg**”) w dniu 19 października 2017 r. („**Opinia**”), stanowiącą **Załącznik I** do niniejszego Oświadczenia.

Na potrzeby sporządzenia niniejszego Oświadczenia Rada Dyrektorów nie podjęła żadnych działań w celu poszukiwania, gromadzenia lub analizy danych, które nie pochodzą od Spółki, z wyjątkiem zbadania zewnętrznych źródeł informacji i danych, które zostały określone powyżej lub w innych fragmentach niniejszego Oświadczenia.

Ani Spółka, ani Rada Dyrektorów nie ponoszą żadnej odpowiedzialności z tytułu zgodności z prawdą, rzetelności, kompletności i adekwatności informacji, na podstawie których sporządzono niniejsze Oświadczenie, z wyjątkiem informacji pochodzących od Spółki dotyczących działalności, organizacji i strategii rozwoju Spółki i jej grupy.

Niniejsze Oświadczenie nie stanowi rekomendacji dotyczącej nabycia lub sprzedaży instrumentów finansowych, o której mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającym dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE. Każdy inwestor/akcjonariusz zobowiązany jest do dokonania własnej oceny warunków Wezwania, w tym uzyskać indywidualną poradę wykwalifikowanego doradcy, w celu podjęcia decyzji o ewentualnej odpowiedzi na Wezwanie, a decyzja o sprzedaży Akcji w odpowiedzi na Wezwanie powinna być niezależną decyzją biznesową każdego inwestora/akcjonariusza.

## 1.2 Umowa Inwestycyjna

Zgodnie z postanowieniami Umowy Inwestycyjnej:

- a) Wzywający zobowiązał się, że w ciągu jednego dnia roboczego od zawarcia Umowy Inwestycyjnej ogłosi publiczne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż wszystkich Akcji zgodnie z przepisami art. 90a ust. 1 pkt 1 Ustawy o ofercie publicznej;
- b) Akcjonariusze Większościowi posiadający łącznie siedemdziesiąt cztery miliony osiemset dwadzieścia trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden (74.823.661) Akcji, uprawniających do wykonywania 47,92% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („**Akcje Akcjonariuszy Większościowych**”), są zobowiązani do złożenia, na warunkach wskazanych w Umowie Inwestycyjnej, zapisów na sprzedaż Akcji Akcjonariuszy Większościowych w ramach Wezwania w liczbie, która może objąć nawet wszystkie Akcje Akcjonariuszy Większościowych w ramach Wezwania, oraz do dokonania sprzedaży tych Akcji na rzecz Wzywającego; oraz
- c) Wzywający jest zobowiązany, pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, do nabycia Akcji Akcjonariuszy Większościowych, na których sprzedaż w ramach Wezwania złożyli zapis Akcjonariusze Większościowi.

Wzywający zamierza utrzymać notowanie Akcji na GPW z odpowiednią liczbą akcji w wolnym obrocie, wobec czego zgodnie z Umową Inwestycyjną liczba Akcji Akcjonariuszy Większościowych ostatecznie sprzedawanych w ramach Wezwania zostanie skorygowana tak, by umożliwić Wzywającemu nabycie w Wezwaniu łącznie (Akcje Akcjonariuszy Większościowych plus Akcje, na które zapisy złożyli inni akcjonariusze Spółki) nie więcej niż stu sześciu milionów czternastu tysięcy czterystu dwudziestu dziewięciu (106.014.429) Akcji, uprawniających do wykonywania 67,90% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki zgodnie z postanowieniami poniżej.

Jeżeli suma (1) liczby Akcji, na których sprzedaż zostały złożone zapisy w ramach Wezwania przez akcjonariuszy innych niż Akcjonariusze Większościowi oraz (2) liczby Akcji Akcjonariuszy Większościowych, przekracza 106.014.429 Akcji stanowiących 67,9% ogólnej liczby Akcji:

- a) o mniej niż 15.613.318 Akcji stanowiących 10% ogólnej liczby Akcji, Akcjonariusze Większościowi zobowiązani będą do złożenia zapisów w ramach Wezwania na sprzedaż takiej liczby Akcji Akcjonariuszy Większościowych, które łącznie z Akcjami, na sprzedaż których zostały złożone zapisy w ramach Wezwania przez innych akcjonariuszy Spółki wyniosą 106.014.429 Akcji stanowiących 67,9% ogólnej liczby Akcji; and
- b) o przynajmniej 15.613.318 Akcji stanowiących 10% ogólnej liczby Akcji, Akcjonariusze Większościowi zobowiązani będą przez Wzywającego do redukcji liczby Akcji Akcjonariuszy Większościowych, na których sprzedaż zostaną złożone zapisy w ramach Wezwania, lecz będą mieli prawo do podjęcia decyzji o (1) złożeniu zapisów w ramach Wezwania na taką liczbę Akcji Akcjonariuszy Większościowych, która, łącznie z Akcjami, na sprzedaż których zostały złożone zapisy w ramach Wezwania przez innych akcjonariuszy Spółki, wyniesie 106.014.429 Akcji stanowiących 67,9% ogólnej liczby Akcji, lub (2) nie złożenia zapisów na sprzedaż Akcji Akcjonariuszy Większościowych w ramach Wezwania.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Inwestycyjnej cena ofertowa Akcji objętych Wezwaniem wyniesie 5,5 PLN za Akcję („**Cena Nabycia**”). Cena Nabycia będzie identyczna dla wszystkich akcjonariuszy Spółki.

Zobowiązania stron Umowy Inwestycyjnej uzależnione są również od ziszczenia się określonych warunków zawieszających, w tym (i) uzyskania w Polsce bezwarunkowej zgody na koncentrację poprzez przejęcie przez Wzywającego kontroli nad Spółką lub w wyniku upływu ustawowego terminu na wydanie takiej decyzji; (ii) podjęcia przez walne zgromadzenie Spółki uchwał w sprawie upoważnienia Rady Dyrektorów do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, emisji akcji zwykłych, przyznania praw do objęcia takich akcji oraz ograniczenia lub wyłączenia prawa poboru w stosunku do takich akcji (w związku z uchwaleniem programu emisji obligacji), oraz o zmianach w składzie Rady Dyrektorów Spółki, w każdym przypadku pod warunkiem nabycia w Wezwaniu przez Wzywającego Akcji stanowiących co najmniej 50,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; (iii) zawarcia przez Spółkę umowy organizacyjnej z Globalworth Real Estate Investment Limited, (iv) podjęcia przez Radę Dyrektorów Spółki uchwały w sprawie emisji obligacji zamiennych, pod warunkiem nabycia przez Wzywającego Akcji w Wezwaniu, a także (v) innych zwyczajowych warunków związanych z prowadzeniem działalności operacyjnej oraz niewystąpieniem istotniej negatywnej zmiany okoliczności. Wśród warunków zawieszających jest również wymóg, by Wzywający nabył w ramach Wezwania co najmniej siedemdziesiąt osiem milionów osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście trzy (78.082.203) Akcje, co odpowiada 50,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Inwestycyjnej Spółka udzieliła Wzywającemu szereg zapewnień, odnoszących się w szczególności do prowadzonej przez nią działalności, struktury korporacyjnej, sprawozdań finansowych oraz posiadanych nieruchomości. Spółka podlega także pewnym zobowiązaniom w okresie przejściowym (w tym wymogowi uzyskania zgody Wzywającego na określone działania podejmowane w okresie pomiędzy datą zawarcia Umowy Inwestycyjnej a datą nabycia Akcji przez Wzywającego w ramach Wezwania). Umowa Inwestycyjna reguluje także zasady odpowiedzialności Spółki wobec Wzywającego, w tym w stosunku do jakichkolwiek zapewnień Spółki, które w dniu zawarcia Umowy Inwestycyjnej były niezgodne z prawdą, nierzetelne lub wprowadzały w błąd, a także wprowadza ograniczenia łącznej odpowiedzialności Spółki wobec Wzywającego.

### 1.3 Transakcja EPP

Na podstawie Umowy Przedwstępnej Echo Polska Properties (Cyprus) PLC i Echo Polska Properties N.V. („**Sprzedający**”) zobowiązali się sprzedać 100% udziałów w spółkach zależnych Sprzedających („**Spółki Zależne**”), będących komplementariuszami i komandytariuszami następujących spółek: (i) A4

Business Park – Iris Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; (ii) Emfold Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; oraz (iii) Echo – West Gate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („**Spółki Nieruchomościowe**”), posiadającymi, odpowiednio, tytuły prawne do nieruchomości położonych w Katowicach („A4 Business Park”), Gdańsku („Tryton Business House”) oraz we Wrocławiu („West Gate”) („**Nieruchomości**”), na których usytuowane są następujące kompleksy budynków biurowych: A4 Business Park, Tryton Business House oraz West Gate Lotnicza 12. Na podstawie Umowy Przedwstępnej, Spółka nabędzie całość udziałów w Spółkach Zależnych, a w konsekwencji, w Spółkach Nieruchomościowych posiadających tytuły prawne do Nieruchomości, z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów w Spółkach Zależnych, która ma zostać podpisana w terminie do dnia 31 stycznia 2018 roku (z mechanizmem przewidującym przesunięcie daty zamknięcia w przypadku, jeśli warunek określony w pkt (c) poniżej nie zostanie spełniony na czas). Spółka zamierza posiadać te kompleksy budynków biurowych jako części swojego portfela generującego przychód.

Najemcami w Nieruchomościach West Gate, A4 Business Park oraz Tryton Business House są renomowane firmy, takie, jak Intel, IBM i Nokia. Nieruchomości te obejmują łącznie około 71.000,00 metrów kwadratowych powierzchni najmu brutto i generują stabilny dochód operacyjny netto na poziomie około 11,7 milionów EUR rocznie.

W odniesieniu do A4 Business Park oraz Tryton Business House, w przeszłości spółki zależne Echo Investment S.A. udzieliły gwarancji przychodów czynszowych, które mają być przedłużone i uzupełnione przez Sprzedających w ramach Transakcji w celu zapewnienia wynajęcia 100% powierzchni najmu. Sprzedający udzieli także ograniczonej gwarancji przychodów czynszowych w odniesieniu do West Gate. Z tytułu udzielenia gwarancji przychodów czynszowych Spółka zapłaci Sprzedającym wynagrodzenie.

Warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest spełnienie następujących warunków zawieszających:

- a) przejęcie co najmniej 50% Akcji plus jedna Akcja w kapitale zakładowym Spółki przez Wzywającego w wezwaniu ogłoszonym na podstawie Umowy Inwestycyjnej;
- b) uzyskanie pism potwierdzających spłatę kredytu (*ang. pay-off letters*) od banków zapewniających finansowanie (w celu oddzielenia kredytów na Nieruchomości od innych składowych majątku sprzedających będących przedmiotem wspólnych zabezpieczeń, banki zapewniające finansowanie powinny potwierdzić kwotę należną na dzień zamknięcia, jaka będzie płatna na rzecz banków, jeśli banki zapewniające finansowanie nie uzyskają spłaty do dnia zamknięcia) oraz
- c) zatwierdzenie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki rozważanego nabycia nowego portfela w świetle przepisów art. 2:107a holenderskiego kodeksu cywilnego.

Ponadto, w myśl Umowy Przedwstępnej, wystąpienie istotnej niekorzystnej zmiany, zgodnie z jej definicją zawartą w Umowie Przedwstępnej, uprawnia Spółkę do odstąpienia od nabycia jednej lub większej liczby Nieruchomości.

Uzgodniona wartość aktywów brutto („**GAV**”) dla Nieruchomości wynosi około 160 mln EUR.

Cena za udziały w Spółkach Zależnych zostanie obliczona na podstawie GAV, po korekcie uwzględniającej stan środków pieniężnych, zadłużenia oraz kapitału obrotowego Spółek Zależnych.

Na podstawie Umowy Przedwstępnej, Sprzedający udzielili Spółce zapewnień i gwarancji, które są zwyczajowo udzielane w tego rodzaju transakcji.

#### **1.4 Opinia**

W odniesieniu do Opinii Berenberg działał jako doradca finansowy Rady Dyrektorów, w związku z usługami związanymi z wydaniem Opinii jako bank inwestycyjny i sporządził opinię o prawidłowej wycenie typu *fairness opinion* w związku z Wezwaniem. W związku z tym, Berenberg jest uprawniony do uzyskania wynagrodzenia za świadczone usługi określone w umowie zlecenia zawartej ze Spółką, które nie jest zależne ani od wyniku Wezwania, ani treści Opinii. Spółka i Berenberg postanowili między innymi, że Spółka pokryje wszelkie wydatki i koszty poniesione przez Berenberg w związku z wykonywaniem jego odpowiednich czynności doradczych oraz że Spółka zwolni Berenberg z odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu określonych zobowiązań.

Rada Dyrektorów potwierdza, że Spółka nie ma innych relacji z Berenberg z wyjątkiem opisanych poniżej. Berenberg działał jako globalny koordynator i świadczył stosowne usługi w tym zakresie na

rzecz Spółki w związku z pierwszą ofertą publiczną akcji Spółki, która została zakończona w kwietniu 2017 r. („IPO”). Berenberg udzielił zgody wymaganej umową gwarantowania emisji z dnia 13 marca 2017 r. pomiędzy, w szczególności, Spółką, Akcjonariuszami Większościowymi i Berenberg w związku z IPO na sprzedaż Akcji przez Akcjonariuszy Większościowych w ramach Wezwania oraz na podwyższenie kapitału zakładowego w związku z uchwaleniem programu emisji obligacji.

Berenberg prowadzi działalność głównie w zakresie bankowości prywatnej, zarządzania aktywami, bankowości korporacyjnej i bankowości inwestycyjnej. W związku z Opinią Berenberg działa w imieniu Spółki i nie działa na rzecz żadnego innego podmiotu w związku z Wezwaniem i nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnej innej osoby poza Spółką w zakresie zapewnienia ochrony z jakiej korzystają klienci Berenberg lub udzielania porad w związku z Wezwaniem lub treścią Opinii lub jakkolwiek sprawą.

Istnieje możliwość, że Berenberg, lub podmioty stowarzyszone z Berenberg, świadczyły, świadczą lub będą świadczyły usługi na rzecz Spółki lub Wzywającego albo związanych z nimi podmiotów lub osób fizycznych. W ramach swojej działalności Berenberg i jego podmioty zależne mogą aktywnie prowadzić obroty dłużnymi i kapitałowymi papierami wartościowymi Spółki na rachunek własny lub na rzecz klientów oraz, odpowiednio, mogą utrzymywać pozycje długie lub pozycje krótkie w takich papierach wartościowych.

Na podstawie założeń i uwag zawartych w Opinii, Berenberg uważa, według stanu na dzień Opinii, że, z finansowego punktu widzenia, Cena Nabycia jest godziwa (adekwatna) z finansowego punktu widzenia.

## **2 ROZWAŻANE ZAGADNIENIA**

### **2.1 Posumowanie**

Rada Dyrektorów, po przeprowadzeniu konsultacji ze swoimi doradcami prawnymi i finansowymi oraz po dogłębnej analizie (i) ciągłości działalności Spółki, (ii) strategicznego uzasadnienia dla Wezwania, (iii) interesów wszystkich akcjonariuszy, (iv) Ceny Nabycia, (v) ryzyka i warunków realizacji, (vi) interesów pracowników Spółki i spółek grupy, (vii) ryzyka kredytowego i operacyjnego oraz (viii) interesów osób trzecich (takich jak najemcy, wierzyciele i dostawcy), doszła do wniosku, że powinna poprzeć Wezwanie i współpracować w realizacji i wykonaniu Wezwania i jednogłośnie zarekomendować akcjonariuszom Spółki głosowania z ich Akcji za proponowanymi uchwałami zawartymi w Dokumencie Informacyjnym dla Akcjonariuszy. Członkowie Rady Dyrektorów zbadali czy którykolwiek z nich podlega konfliktowi interesów i ustalili, że konflikt interesów nie występuje.

Zgodnie z przepisami art. 80 ust. 2 Ustawy o ofercie publicznej Rada Dyrektorów uważa, że Cena Nabycia mieści się w przedziale cen akcji odpowiadającym wartości godziwej Spółki, biorąc pod uwagę aktualny portfel nieruchomości Spółki. Uwzględniając intencje Wzywającego określone w Dokumencie Wezwania, rozbudowę portfela Spółki dzięki nowym atrakcyjnym nieruchomościom, które mają zostać nabyte w ramach Transakcji EPP oraz dalszą dywersyfikację portfela a także wzrost skali operacji Spółki, Rada Dyrektorów oczekuje dalszego rozwoju Spółki oraz dostrzega możliwość osiągnięcia przez Spółkę lepszych wyników i wyższych cen Akcji w przyszłości.

Powody, dla których Rada Dyrektorów postanowiła poprzeć Wezwanie i zarekomendować akcjonariuszom Spółki głosowanie z ich Akcji za podjęciem proponowanych uchwał przedstawionych w Dokumencie Informacyjnym, zostały przedstawione w punktach 2.3 do 2.7.

### **2.2 Wezwanie**

Wezwanie podlega warunkom i ograniczeniom przedstawionym w Dokumencie Wezwania. Informacje w niniejszym punkcie 2.2 (Wezwanie) są niekompletne, a dodatkowe informacje są zawarte w Dokumencie Wezwania.

W ramach Wezwania, które zostało ogłoszone w dniu 4 października 2017r. przez Wzywającego, wszyscy akcjonariusze Spółki, w tym Akcjonariusze Większościowi, otrzymają, na warunkach oraz z zastrzeżeniem ograniczeń przedstawionych w Dokumencie Wezwania, jako świadczenie za każdą Akcją, na którą zostanie złożony ważny zapis dotyczący sprzedaży w ramach Wezwania, który to zapis nie zostanie ważnie wycofany, kwotę pieniężną 5,5 PLN za Akcję.

Wezwanie podlega spełnieniu lub zrzeczeniu przez Wzywającego określonych warunków Wezwania, a w szczególności:

- a) nabycie w ramach wezwania Akcji stanowiących przynajmniej 50,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki (tj. przynajmniej 78.082.203 (siedemdziesięciu

ośmiu milionów osiemdziesięciu dwóch tysięcy dwustu trzech) Akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki;

- b) uzyskania przez Wzywającego od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów bezwarunkowej zgody na przejęcie kontroli nad Spółką lub upływu terminu, w jakim zgoda taka powinna zostać wydana;
- c) podjęcie przez nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki („**NWZ**”) uchwał o:
- w związku z możliwą emisją obligacji zamiennych na akcje zwykłe Spółki adresowaną do Wzywającego lub jego podmiotów powiązanych (zaznaczając, że ani Wzywający, ani jego podmioty powiązane nie będą zobowiązane do objęcia tych obligacji zamiennych), upoważnieniu Rady Dyrektorów jako właściwego organu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, emisji akcji zwykłych Spółki oraz przyznania praw do objęcia tych akcji, w każdym przypadku maksymalnie do 250,000,000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki, na okres 30 miesięcy liczonych od dnia NWZ;
  - upoważnieniu Rady Dyrektorów Spółki, jako właściwego organu, do ograniczenia lub wyłączenia praw poboru wobec akcji emitowanych w ramach upoważnienia Rady Dyrektorów, o którym mowa powyżej;
  - ponownym powołaniu dwóch obecnych dyrektorów wykonawczych Rady Dyrektorów Spółki (M. Turek oraz R. Pomorskiego) oraz siedmiu obecnych dyrektorów niewykonawczych (P.T. Krycha, A. Segal, M.M.L.J. van Campen, T.M. de Witte, N. Senman, M.W. Dyjasa oraz C. Pendred) do Rady Dyrektorów Spółki, a także powołaniu I. Papalekas oraz D. Raptis do Rady Dyrektorów Spółki jako dyrektorów niewykonawczych;

w każdym przypadku z zastrzeżeniem i pod warunkiem nabycia co najmniej 50,01% ogólnej liczby Akcji stanowiących co najmniej 50,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki przez Wzywającego w ramach Wezwania; oraz

- d) zawarcie przez Spółkę umowy organizacyjnej z Globalworth Real Estate Investment Limited.

Wzywający zastrzega sobie prawo do nabycia Akcji w ramach Wezwania pomimo nieziszczenia się jednego lub więcej warunków wskazanych powyżej.

Ostateczna liczba nabytych przez Wzywającego Akcji będzie zależec od odpowiedzi akcjonariuszy na Wezwanie. Zgodnie z Dokumentem Wezwania, Wzywający chciałby, by Akcje były nadal notowane na GPW. W związku z powyższym oczekuje się, że Wzywający nabędzie łącznie w ramach Wezwania nie więcej niż 106.014.429 (sto sześć milionów czternaście tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) Akcji, uprawniających do wykonywania 106.014.429 (sto sześć milionów czternaście tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, tj. 67,90% ogólnej liczby głosów na takim zgromadzeniu.

Na mocy umowy ograniczającej zbywanie akcji zawartej pomiędzy Wzywającym, Griffin Investments sp. z o.o., Przemysławem Krychem, Maciejem Dyjasem oraz Nobilem Senmanem, Griffin Investments sp. z o.o., posiadająca 5.649.123 (pięć milionów sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy sto dwadzieścia trzy) Akcje odpowiadające około 3,62% ogólnej liczby głosów w Spółce, zobowiązała się, między innymi, do: (i) sprzedaży i przeniesienia, jeśli Wzywający tak zażąda, na podstawie zapisu na sprzedaż Akcji w odpowiedzi na Wezwanie, części Akcji posiadanych przez Griffin Investments sp. z o.o. tak, aby umożliwić Wzywającemu nabycie w ramach Wezwania łącznie nie mniej niż 78.082.203 (siedemdziesiąt osiem milionów osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście trzy) Akcje, stanowiące 50,01% kapitału zakładowego Spółki, oraz (ii) z zastrzeżeniem złożenia zapisów na sprzedaż części Akcji zgodnie z (i) powyżej, powstrzymania się od sprzedaży posiadanych Akcji w ramach Wezwania.

Ponadto zgodnie z umową ograniczającą zbywanie akcji Griffin Investments sp. z o.o. zobowiązał się co do zasady oraz z zastrzeżeniem złożenia zapisu na sprzedaż na część Akcji zgodnie z ustępem powyżej, a także innymi zastrzeżeniami, nie zbywać Akcji przez okres czterech lat po rozliczeniu Wezwania oraz nabyciu akcji przez Wzywającego.

### **2.3 Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące planów strategicznych Globalworth**

Zgodnie z postanowieniami Dokumentu Wezwania, Globalworth uważa Spółkę za długoterminową inwestycję strategiczną. Globalworth chciałby, by Akcje były nadal notowane na rynku podstawowym GPW, zamierza wzmocnić pozycję Spółki na polskim rynku nieruchomości biurowych, wesprzeć strategię Spółki a także dać Spółce dostęp do wszelkich potrzebnych środków, włączając w to wiedzę



oraz umiejętności Globalworth w zakresie efektywnego zarządzania strukturami inwestycyjnymi oraz swoją międzynarodową sieć w celu wsparcia dalszego rozwoju Spółki.

Zdaniem Rady Dyrektorów, plany strategiczne Globalworth dotyczące Spółki, szczególnie jego deklaracja, że zamierza wzmocnić pozycję Spółki na polskim rynku nieruchomości biurowych, wesprzeć strategię Spółki oraz dać Spółce dostęp do wszelkich potrzebnych środków, włączając w to wiedzę oraz umiejętności Globalworth w zakresie efektywnego zarządzania strukturami inwestycyjnymi oraz swoją międzynarodową sieć w celu wsparcia dalszego rozwoju Spółki, stworzą możliwości rozwoju Spółki oraz realizacji jej celów strategicznych. Ponadto, z zastrzeżeniem powodzenia Wezwania, Spółka zawarła Transakcję EPP, która pozwoli na zwiększenie jej portfela poprzez dodanie atrakcyjnych Nieruchomości oraz wzmocni pozycję Spółki na polskim rynku nieruchomości biurowych.

Rada Dyrektorów uważa, że Globalworth, jako nowy długoterminowy większościowy inwestor strategiczny Spółki będzie nadal wspierał rozwój Spółki, realizację jej strategii oraz tworzenie wartości dodanej dla jej akcjonariuszy i innych interesariuszy, w tym najemców. Ponieważ Globalworth chciałby, by Akcje były nadal notowane na rynku podstawowym GPW, pozostali akcjonariusze Spółki będą mieli możliwość uczestniczenia w przyszłych zyskach Spółki.

#### **2.4 Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące miejsca prowadzenia działalności Spółki w przyszłości**

Biorąc pod uwagę treść Dokumentu Wezwania, szczególnie deklarację Globalworth, że chciałby, by Akcje były nadal notowane na rynku podstawowym GPW, zamierza wzmocnić pozycję Spółki na polskim rynku nieruchomości biurowych i wesprzeć strategię Spółki oraz jej dalszy rozwój, nie przewiduje się aby Wezwanie wpłynęło na lokalizację siedziby, innych biur lub miejsca prowadzenia przez Grupę działalności obecnie lub w przyszłości.

Ponadto, w związku z Wezwaniem oraz z zastrzeżeniem powodzenia Wezwania, Spółka zawarła Transakcję EPP, która pozwoli na zwiększenie jej portfela poprzez dodanie atrakcyjnych Nieruchomości oraz wzmocni pozycję Spółki na polskim rynku nieruchomości biurowych a także przyczyni się do rozwoju Spółki.

#### **2.5 Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące zatrudnienia w Spółce**

Biorąc pod uwagę treść Dokumentu Wezwania, nie przewiduje się aby Wezwanie wpłynęło na stanowiska pracy lub na warunki pracy w Spółce.

#### **2.6 Oświadczenie Rady Dyrektorów w wpływie Wezwania na interesy Spółki, w tym na interesy pozostałych akcjonariuszy Spółki**

Dokument Wezwania opisuje zamiar Globalworth, by Akcje były nadal notowane na rynku podstawowym GPW, wzmocnić pozycję Spółki na polskim rynku nieruchomości biurowych, wesprzeć strategię Spółki oraz dać Spółce dostęp do wszelkich potrzebnych środków, włączając w to wiedzę oraz umiejętności Globalworth w zakresie efektywnego zarządzania strukturami inwestycyjnymi oraz swoją międzynarodową sieć w celu wsparcia dalszego rozwoju Spółki, Rada Dyrektorów uważa, że w interesie Spółki jest pozyskanie silnego i stabilnego inwestora strategicznego takiego jak Globalworth oraz że powodzenie Wezwania stworzy dla Spółki możliwości rozwoju i realizacji jej celów strategicznych.

Ponadto, z zastrzeżeniem powodzenia Wezwania, Spółka zawarła Transakcję EPP, która pozwoli na zwiększenie jej portfela poprzez dodanie atrakcyjnych nieruchomości biurowych oraz wzmocni pozycję Spółki na polskim rynku nieruchomości biurowych.

Oprócz powyższego Rada Dyrektorów uwzględniła wpływ Wezwania na innych interesariuszy Spółki oraz na inne spółki grupy, w tym najemców, wykonawców, dostawców i wierzycieli. Główni wierzyciele Spółki, zgodnie z wymogami wynikającymi w umów kredytowych, zatwierdzili transakcję i przejęcie kontroli nad Spółką przez Wzywającego.

Rada Dyrektorów ustaliła, że Wezwanie nie wpłynie istotnie na interesy najemców Spółki, innych klientów, wykonawców lub dostawców.

#### **2.7 Oświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące Ceny Nabycia**

##### **Minimalne wymogi dotyczące ceny nabycia**

Wezwanie ogłoszono zgodnie z art. 90a ust. 1 pkt 1 Ustawy o ofercie publicznej. W związku z powyższym Cena Nabycia musi spełniać warunki wynikające z przepisów Ustawy o ofercie publicznej, a w szczególności art. 79 Ustawy o ofercie publicznej.

Jeżeli chodzi o Cenę Nabycia, Rada Dyrektorów zaznacza, że zgodnie z art. 79 Ustawy o ofercie publicznej, cena akcji w wezwaniu nie może być niższa niż:

- średnia cena rynkowa z okresu trzech miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku podstawowym;
- średnia cena rynkowa z okresu sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku podstawowym;
- najwyższa cena, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania Wzywający, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie publicznej (tj. umowy o działaniu w porozumieniu dotyczącej spółki lub akcji), zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem Wezwania, albo
- najwyższa wartość rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie publicznej (tj. umowy o działaniu w porozumieniu dotyczącej spółki lub akcji), wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Średnia cena rynkowa jest równa średniej arytmetycznej ze średnich, dziennych cen Akcji w Spółce ważonych wolumenem obrotu na GPW z odpowiedniego okresu.

Zgodnie z Dokumentem Wezwania:

- średnia cena rynkowa Akcji z okresu trzech miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania wynosi 4,78 PLN – Cena Nabycia jest 15,06% wyższa niż średnia cena rynkowa ważona wolumenem obrotu z okresu trzech miesięcy;
- średnia cena rynkowa Akcji od pierwszego dnia notowań Akcji na GPW wynosi 5,07 PLN za Akcję – Cena Nabycia jest o 8,48% wyższa niż średnia cena rynkowa ważona wolumenem obrotu od pierwszego dnia notowań Akcji na GPW;
- w okresie 12 miesięcy przed dniem ogłoszenia Wezwania ani Wzywający, ani podmioty zależne od Wzywającego, ani podmioty dominujące względem Wzywającego nie nabyły akcji w kapitale zakładowym Spółki za wkłady pieniężne lub niepieniężne oraz
- w okresie 12 miesięcy bezpośrednio przed dniem ogłoszenia Wezwania Globalworth nie był stroną umowy o działaniu w porozumieniu dotyczącej Spółki lub Akcji, o której mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie publicznej.

Na podstawie powyższego Rada Dyrektorów uważa Cenę Nabycia za spełniającą minimalne wymogi określone w art. 79 Ustawy o ofercie publicznej.

### **Ceny Akcji**

W dniu 3 października 2017 r., ostatnim dniu obrotów przed publikacją Dokumentu Wezwania przez Globalworth w dniu 4 października 2017 r., cena zamknięcia dla Akcji na GPW wynosiła 4,38 PLN. Cena zamknięcia dla Akcji w dniu publikacji Dokumentu Wezwania wynosiła 5,20 PLN za Akcję.

Cena Nabycia wynosząca 5,50 PLN za Akcję zawiera premię stanowiącą:

- 15,1% powyżej średniej ceny akcji Spółki ważonej wolumenem obrotu z okresu trzech miesięcy równej 4,78 PLN przed dniem 3 października 2017 r. (z tym dniem włącznie) (stanowiącym ostatni dzień obrotu przed ogłoszeniem Wezwania);
- 20,0% powyżej średniej ceny akcji Spółki ważonej wolumenem obrotu z okresu jednego miesiąca równej 4,58 PLN przed dniem 3 października 2017 r. (z tym dniem włącznie) (stanowiącym ostatni dzień obrotu przed ogłoszeniem Wezwania) oraz
- 8,5% powyżej średniej ceny akcji Spółki ważonej wolumenem obrotu od pierwszego dnia obrotu Akcji Spółki do dnia 3 października 2017 r. (stanowiącym ostatni dzień obrotu przed ogłoszeniem Wezwania);

Od publikacji Dokumentu Wezwania, najwyższa cena jaką osiągnęły Akcji wynosiła 5,28 PLN (na podstawie odpowiednich cen zamknięcia).

Najwyższa cena zamknięcia dla Akcji od pierwszego dnia obrotu Akcjami na GPW wynosiła 5,78 PLN

(13 kwietnia 2017 r.) w pierwszym dniu obrotów, a więc trochę powyżej ceny emisyjnej w IPO, która wynosiła 5,70 PLN za Akcję. Od pierwszego dnia obrotu Akcjami (z wyłączeniem tego dnia) cena Akcji w IPO wynosząca 5,70 PLN nigdy nie została przekroczona.

Przy cenie 5,50 PLN za akcję Wzywający wycenia Spółkę na przedsiębiorstwo o szacunkowej wartości 859 milionów PLN. Wylczenie zostało dokonane na podstawie 156.133.179 (sto pięćdziesiąt sześć milionów sto trzydzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt dziewięć) wyemitowanych i istniejących Akcji.

### **Porównywalne transakcje**

W ostatnich pięciu latach liczba porównywalnych transakcji publicznych w sektorze nieruchomości w Polsce była ograniczona, głównie ze względu na heterogeniczność a także szerokie spektrum uzasadnień i celów poszczególnych transakcji. Dodatkowo Spółka jest pierwszą spółką typu REIT notowaną na GPW. Uwzględniając ogólne podobieństwo Spółki do jej niemieckich odpowiedników, analiza przedstawiona w niniejszym Oświadczeniu uwzględnia także publiczne wezwania w Niemczech w sektorze nieruchomości.

Kilka transakcji istotnych z punktu widzenia wyceny wykazują odpowiednio duże różnice w wypłaconej premii. Premie oferowane w transakcjach przejścia w sektorze nieruchomości były atrakcyjne (wybrane przykłady):

- TLG Immobilien AG (maj 2017 r.): 10,5% powyżej średniej ceny ważonej wolumenem obrotu z okresu trzech miesięcy;
- Vonovia SE (wrzesień 2016 r. i, odpowiednio, październik 2015 r.): 20,8% i 10,4% powyżej średniej ceny ważonej wolumenem obrotu z okresu trzech miesięcy;
- Deutschs Wohnen SE (odpowiednio, wrzesień 2015 r. i październik 2013 r.): odpowiednio, 19,6% i 15,6% powyżej średniej ceny ważonej wolumenem obrotu z okresu trzech miesięcy;
- Alstria office REIT-AG (czerwiec 2015 r.): 6,5% powyżej średniej ceny ważonej wolumenem obrotu z okresu trzech miesięcy; and
- Lone Star Funds (lipiec 2015 r.): 24,8% powyżej średniej ceny ważonej wolumenem obrotu z okresu trzech miesięcy.

Cena Nabycia oferowana przez Globalworth w chwili publikacji decyzji o ogłoszeniu Wezwania wynosi 5,50 PLN a tym samym zawiera premię w wysokości 15,06% w stosunku do ceny giełdowej ważonej wolumenem obrotu w okresie trzech miesięcy poprzedzającym ogłoszenie Wezwania, co jest ogólnie uważane za najlepszy wskaźnik stabilnej ceny akcji.

Poczynając od 2007 lub, odpowiednio, 2010 roku do 2017 roku, premie wypłacane w ramach wezwań w Polsce wynosiły średnio 16,6% i 16,9%, odpowiednio. W tym roku (2017 od początku roku) wartość ta spadła średnio do wartości 14,0%.

### **Czynniki dodatkowe i Opinia**

Rozpatrując Cenę Nabycia, Rada Dyrektorów uwzględniła następujące czynniki w ocenie Wezwania pod względem finansowym:

- że Berenberg dostarczył Opinię do Rady Dyrektorów z dnia 19 października 2017 r., w której stwierdził, że na podstawie założeń i uwag zawartych w Opinii Berenberg, według stanu na dzień wydania Opinii, uważa, że z finansowego punktu widzenia Cena Nabycia jest godziwa (lub adekwatna).

Bardziej szczegółowe informacje dotyczące Opinii znajdują się w punkcie 1.4. Pełen tekst Opinii stanowi Załącznik I do niniejszego Oświadczenia. Berenberg wydał opinię wyłącznie dla celów informacyjny oraz w ramach wsparcia dla Rady Dyrektorów w związku z jej rozważaniami dotyczącymi Wezwania i Ceny Nabycia. Opinia nie stanowi rekomendacji dla akcjonariuszy czy powinni oni złożyć zapis na sprzedaż Akcji w ramach Wezwania ani w żadnym innym zakresie.

- wyniki finansowe Grupy w 2017 r. (w tym wyniki finansowe oraz pozycję finansową przedstawione w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy upływający 30 czerwca 2017 r. zawartym w Załączniku II) oraz wykonanie budżetu do dnia 30 czerwca 2017 r.

Rada Dyrektorów uważa, że do dnia 30 czerwca 2017 r. Spółka, co do zasady, zrealizowała swój budżet na rok 2017, co zostało odzwierciedlone, dla okresu sześciu miesięcy zakończonego 30

czerwca 2017 r., w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy upływający 30 czerwca 2017 r.

- nowe zdarzenia związane z działalnością Grupy, w tym zawarcie Transakcji EPP i jej ewentualny wpływ na rozwój Grupy i jej wyniki finansowe w przeszłości.

W dniu 3 października 2017 r. Spółka zawarła umowę dotyczącą Transakcji EPP. Warunkiem realizacji Transakcji EPP jest nabycie przez Wzywającego Akcji stanowiących co najmniej 50,01% kapitału zakładowego. Oczekuje się, że Transakcja EPP zostanie zrealizowana nie później niż 31 stycznia 2018 r. (z mechanizmem dotyczącym przekładania daty granicznej opisanym w punkcie 1.3) a tym samym Rada Dyrektorów uważa, że Transakcja EPP nie będzie miała istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki w 2017 r., z zastrzeżeniem poniżej. Rada Dyrektorów uważa, że w perspektywie średnio i długoterminowej, dzięki wzbogaceniu portfela Spółki o atrakcyjne nieruchomości, Transakcja EPP przyczyni się do dalszej dywersyfikacji portfela oraz wzrostu skali działalności Spółki, co może wzmocnić jej pozycję w różnych obszarach.

Koszty związane z Wezwaniem oraz Transakcją EPP, które zostaną poniesione przez Spółkę w 2017 roku nie były uwzględnione w założeniach dla celów obliczania prognoz zysku za rok 2017, zgodnie z prospektem Spółki opublikowanym w związku z IPO. Bardziej szczegółowe informacje o Transakcji EPP znajdują się w punkcie 1.3.

### **Oświadczenie Rady Dyrektorów**

Rada Dyrektorów, po przeprowadzeniu konsultacji ze swoimi doradcami prawnymi i finansowymi oraz po dogłębnej analizie (i) ciągłości działalności Spółki, (ii) strategicznego uzasadnienia dla Wezwania, (iii) interesów wszystkich akcjonariuszy, (iv) Ceny Nabycia, (v) ryzyka i warunków realizacji, (vi) interesów pracowników Spółki i spółek grupy, (vii) ryzyka kredytowego i operacyjnego oraz (viii) interesów osób trzecich (takich jak najemcy, wierzyciele i dostawcy), doszła do wniosku, że powinna poprzeć Wezwanie i współpracować w realizacji i wykonaniu Wezwania i jednogłośnie zarekomendować akcjonariuszom Spółki głosowania z ich Akcji za proponowanymi uchwałami zawartymi w Dokumencie Informacyjnym dla Akcjonariuszy.

Zgodnie z przepisami art. 80 ust. 2 Ustawy o ofercie publicznej Rada Dyrektorów uważa, że Cena Nabycia mieści się w przedziale cen akcji odpowiadającym wartości godziwej Spółki, biorąc pod uwagę aktualny portfel nieruchomości Spółki. Uwzględniając intencje Wzywającego określone w Dokumencie Wezwania, rozbudowę portfela Spółki dzięki nowym atrakcyjnym nieruchomościom, które mają zostać nabyte w ramach Transakcji EPP oraz dalszą dywersyfikację portfela a także wzrost skali operacji Spółki i potencjału Wzywającego i jego podmiotów powiązanych w zakresie zapewniania Spółce źródeł finansowania, Rada Dyrektorów oczekuje dalszego rozwoju Spółki oraz dostrzega możliwość osiągnięcia przez Spółkę lepszych wyników i wyższych cen Akcji w przyszłości.

### **2.8 Ład korporacyjny**

Obecnie Rada Dyrektorów składa się z dwóch dyrektorów wykonawczych (R. Pomorskiego i M. Turek) i ośmiu dyrektorów niewykonawczych (P.T. Krycha, A. Segala, M.M.L.J. van Campena, T.M. de Witte, N. Senmana, M.W. Dyjasa, C. Pendred i K.M. Khairallah).

W związku z Wezwaniem każdy z dyrektorów Spółki złożył dobrowolną rezygnację z funkcji dyrektora Spółki z zastrzeżeniem oraz pod warunkiem dokonania i wchodząca w życie z chwilą nabycia przynajmniej 50,01% wszystkich Akcji przez Wzywającego w ramach Wezwania („**Moment Nabycia**”).

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółki Rada Dyrektorów uprawniona jest do podejmowania wiążących decyzji w sprawie dokonywania powołań na wolne stanowiska w Radzie Dyrektorów. Wiążący charakter decyzji podejmowanych przez Radę Dyrektorów w sprawie powołań może zostać podważony na podstawie uchwały podjętej dwoma trzecimi głosów oddanych na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, jeżeli dwie trzecie głosów stanowi ponad połowę wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki.

Wnioskuje się, aby ze skutkiem natychmiastowym od Momentu Nabycia, Rada Dyrektorów składała się z 11 dyrektorów łącznie, w tym dwóch dyrektorów wykonawczych i dziewięciu dyrektorów niewykonawczych. W tym celu przewiduje się ponowne powołanie dwóch obecnych dyrektorów wykonawczych Rady Dyrektorów (M. Turek i R. Pomorskiego) i siedmiu dyrektorów niewykonawczych Rady Dyrektorów (P.T. Krycha, A. Segala, M.M.L.J. van Campena, T.M. de Witte, N. Senmana, M.W. Dyjasa i C. Pendred) do Rady Dyrektorów oraz powołanie I. Papalekasa i D. Raptisa do Rady Dyrektorów jako dyrektorów niewykonawczych.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym statutem Spółki Rada Dyrektorów składa się z nie więcej niż dziesięciu dyrektorów. W celu umożliwienia powołania (ponownego powołania) 11 dyrektorów konieczna jest zmiana statutu Spółki. Zmiana taka wymaga podjęcia stosownej uchwały przez walne zgromadzenie Spółki a tym samym umieszczenia podjęcia takiej uchwały w porządku obrad NWZ.

Rada Dyrektorów wyznaczyła wyżej wymienione osoby do ponownego powołania do Rady Dyrektorów na podstawie zadowolającego wykonywania przez kandydatów powierzonych im zadań od ich poprzedniego powołania na stanowisko dyrektorów Rady Dyrektorów.

Rada Dyrektorów jest zdania, że nowe osoby powołane w skład Rady Dyrektorów, tj. I. Papalekas i D. Raptis są właściwymi kandydatem na stanowisko nowych dyrektorów niewykonawczych Spółki. Rada Dyrektorów uważa, że każdy z nich wniesie do Spółki doświadczenie i wiedzę, które przyspieszą dynamiczny rozwój portfela Spółki.

Zmiany w składzie Rady Dyrektorów stanowią warunek zawieszający Wezwania.

### 3 INFORMACJE FINANSOWE

#### 3.1 Podsumowanie informacji finansowych

Zgodnie z paragrafem 2 Załącznika G do Rozporządzenia niniejsze Oświadczenie powinno zawierać wymienione poniżej informacje finansowe.

- *Zestawienie porównawcze bilansu, rachunku zysków i strat i sprawozdania z przepływów pieniężnych z zatwierdzonych sprawozdań finansowych za ostatnie trzy lata.*

Zgodnie z powyższym wymogiem oraz biorąc pod uwagę krótką historię Spółki, zamiast zestawienia porównawczego Załącznik II do niniejszego Oświadczenia zawiera zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Griffin Premium RE.. B.V.<sup>1</sup> za trzy lata upływające 31 grudnia 2016 r., 2015 r. i 2014 r. („**Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe**”), które zostały specjalnie sporządzone na potrzeby prospektu Spółki z dnia 13 marca 2017 r. w związku z IPO i dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW (więcej informacji znajduje się w punkcie 3.2 poniżej).

- *Opinia audytora dotycząca powyższych informacji.*

Opinia niezależnego audytora dotycząca Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zawarta jest w Załączniku II.

- *Ostatni zestaw sprawozdań finansowych udostępnionych publicznie, w tym not wyjaśniających.*

Zgodnie z powyższym wymogiem zbadane sprawozdanie finansowe Griffin Premium RE.. B.V. dotyczące roku obrotowego 2016 jest zawarte w Załączniku II.

- *Opinia audytora dotycząca powyższych informacji.*

Opinia niezależnego audytora dotycząca sprawozdania finansowego Griffin Premium RE.. B.V. za rok obrotowy 2016 jest zawarta w Załączniku II.

- *Dane finansowe dotyczące bieżącego roku obrotowego, które zostały publicznie udostępnione zgodnie z wdrożeniem Dyrektywy 2004/109/EC (np. wartości śródrocznych, śródrocznego raportu zarządu).*

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy upływający 30 czerwca 2017 r. jest zawarte w Załączniku II.

- *Raport z dokonanego przez audytora przeglądu danych finansowych dotyczących bieżącego roku obrotowego, chyba że istnieją szczególne okoliczności, które w takim przypadku należy umieścić w ogłoszeniu spółki, w wyniku czego spółka nie może uzyskać takiego raportu.*

Opinia niezależnego audytora dotycząca śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy upływający 30 czerwca 2017 r. jest zawarta w Załączniku II.

---

<sup>1</sup> Griffin Premium RE.. B.V. została założona w dniu 21 grudnia 2016 r. W dniu 23 marca 2017 r. Griffin Premium RE.. B.V. zostało przekształcone w Griffin Premium RE.. N.V.

### **3.2 Informacje dodatkowe dotyczące Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

Podstawę prezentacji Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych stanowią wyniki historyczne spółek tworzących Grupę Griffin Premium RE.. B.V. sporządzone poprzez wydzielenie z działalności Griffin Topco II S.à r.l i Griffin Topco III S.à r.l tak jakby Grupa istniała od dnia 1 stycznia 2014 r. Do dnia 3 marca 2017 r. podmioty te stanowiły bezpośrednią lub pośrednią własność Griffin Topco II S.à r.l i Griffin Topco III S.à r.l będących podmiotami pośrednio kontrolowanymi przez fundusz, który jest ostatecznie kontrolowany przez Oaktree Capital Group, LLC i były zarządzane łącznie jako jeden podmiot gospodarczy w okresach sprawozdawczych. Ze skutkiem od dnia 3 marca 2017 r. Emitent stał się prawnym podmiotem dominującym spółek Grupy po reorganizacji poprzez szereg kroków obejmujących sprzedaż i wniesienie akcji aportem przez Griffin Netherlands II B.V. i GT Netherlands III B.V. na rzecz Spółki w zamian za akcje w kapitale zakładowym Spółki („**Reorganizacja**”). Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską („**MSSF**”).

Reorganizacja została rozliczona zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy dotyczącymi standardowych transakcji dotyczących kontroli. Odpowiednio, aktywa, zobowiązania i wyniki działalności zostały przedstawione na wszystkich okresów na podstawie wartości księgowych przedstawionych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy bezpośrednio przed Reorganizacją. Sprawozdania finansowe dotyczące wszystkich okresów zostały sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego zmodyfikowaną aktualizacją wyceny niektórych aktywów i pasywów finansowych. Z zastrzeżeniem transakcji stanowiących część Reorganizacji i utworzenia Grupy, wyniki podmiotów zależnych nabytych w danym okresie zostały uwzględnione w rachunku wyników od daty wejścia nabycia w życie do, odpowiednio, dnia wejścia rozporządzenia w życie.

Prezentacja informacji finansowych zgodnie z MSSF wymaga od zarządu dokonywania przez zarząd różnego rodzaju wycen i przyjmowania założeń, które mogą wpływać na wartości wykazane w sprawozdaniach finansowych i notach do tych sprawozdań. Faktyczne wartości mogą różnić się od takich założeń. Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały przygotowane na potrzeby prospektu sporządzonego w ramach IPO i zostały zbadane przez Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., z siedzibą w Warszawie. W dniu 9 marca 2017 r. Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. wydała opinię niezależnego rewidenta dotyczącą skonsolidowanych sprawozdań finansowych za trzy lata zakończone w latach 2016, 2015 i 2014, zawartą w prospekcie („Opinia niezależnego rewidenta, Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. dotycząca Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych”).

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały przedstawione w euro, wyceny nieruchomości są wyrażone w euro, i większość przychodów Grupy, a w szczególności przychodów z tytułu czynszu, jest wyrażonych w euro, natomiast zadłużenie zewnętrzne Grupy jest także wyrażone w euro, co zapewnia Grupie naturalne zabezpieczenie. Jednakże walutą funkcjonalną Spółki są złotówki a niektóre koszty Grupy, takie jak koszty konserwacji i modernizacji, koszty pracy i usług doradztwa są ponoszone w złotych polskich.

Ponadto, jeżeli nie zaznaczono inaczej, dane finansowe i statystyczne uwzględnione w niniejszym Oświadczeniu są wyrażone w euro.

### **4 PROCEDURA KONSULTACJI Z PRACOWNIKAMI**

Rada Dyrektorów potwierdza, że Spółka nie powołała, nie otrzymała wniosku o powołanie ani nie jest w trakcie powoływania rady pracowniczej (*ondernemingsraad*), a żadna rada pracownicza (*ondernemingsraad*) nie posiada właściwości w stosunku do planowanego przejęcia kontroli nad Spółką przez Wzywającego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka i Wzywający zawiadomili pracowników Spółki o Wezwaniu i dostarczyli im egzemplarze Dokumentu Wezwania.

### **5 POWIĄZANIA NIEKTÓRYCH CZŁONKÓW RADY DYREKTORÓW Z TRANSAKCJĄ**

Poniżej znajdują się informacje dotyczące posiadanych akcji i udziałów, relacji, umów i ustaleń z członkami Rady Dyrektorów, które mogą być uzupełniające wobec lub odmienne od ogólnych interesów Spółki. Członkom Rady Dyrektorów znane były te relacje, umowy i ustalenia w czasie rozważania przez nich zagadnień związanych z Wezwaniem i odnieśli się oni do takich interesów zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa holenderskiego regulującymi zagadnienia konfliktu interesów a także odpowiednimi zasadami holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego.

- Obecni członkowie Rady Dyrektorów (z wyjątkiem K.M. Khairallah) zostali wyznaczeni przez Radę Dyrektorów do ponownego powołania do Rady Dyrektorów z zastrzeżeniem oraz ze skutkiem na Moment Nabycia oraz pod warunkiem podjęcia odpowiednich uchwał przez NWZ. Por. punkt 2.8 niniejszego Oświadczenia.
- Niektórzy członkowie Rady Dyrektorów posiadają (pośrednio) Akcje. Por. punkt 5.1 niniejszego Oświadczenia.
- Niektórzy członkowie Rady Dyrektorów posiadają dodatkowe lub odmienne interesy w związku z Wezwaniem. Por. punkt 5.2 niniejszego Oświadczenia.

Rada Dyrektorów uwzględniła interesy niektórych członków Rady Dyrektorów w związku z Wezwaniem oraz fakt, że prawie wszyscy obecni dyrektorzy zostali kandydatami do ponownego powołania do Rady Dyrektorów z zastrzeżeniem oraz ze skutkiem na Moment Nabycia oraz pod warunkiem podjęcia odpowiednich uchwał przez NWZ.

### **5.1 Informacje o stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów**

Na dzień niniejszego Oświadczenia, następujący członkowie Rady Dyrektorów posiadają Akcje pośrednio:

- a) Przemysław Krych, Maciej Dyjas i Nebil Senman, dyrektorzy niewykonawczy Spółki, posiadają po około 33,3% udziałów w kapitale **Griffin Investments sp. z o.o.**, która posiada 5.649.123 (pięć milionów sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy sto dwadzieścia trzy) (około 3,62%) akcje w kapitale Spółki, stanowiących 3,62% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Akcje, które są obecnie własnością Griffin Investments sp. z o.o. zostały nabyte w ramach IPO.
- b) Przemysław Krych posiada, za pośrednictwem podmiotu, który jest jego wyłączną własnością, 43,48% udziałów w kapitale zakładowym podmiotu posiadającego 10% udziałów w kapitale zakładowym Griffin Topco II S.à r.l. i za pośrednictwem podmiotu, który jest jego wyłączną własnością, 10% udziałów w kapitale zakładowym Griffin Topco III S.à r.l. Maciej Dyjas posiada, za pośrednictwem podmiotu, który jest jego wyłączną własnością, 43,48% udziałów w kapitale zakładowym podmiotu posiadającego 10% udziałów w kapitale zakładowym Griffin Topco II S.à r.l. Ponadto Maciej Dyjas posiada, za pośrednictwem podmiotu, który jest jego wyłączną własnością, 10% udziałów w kapitale zakładowym Griffin Topco III S.à r.l.
  - Na dzień niniejszego Oświadczenia, Griffin Topco II S.à r.l. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Griffin Netherlands II B.V., która z kolei posiada 37.792.049 (trzydzieści siedem milionów siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterdzieści dziewięć) (24,21%) akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 24,21% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
  - Griffin Topco III S.à r.l. posiada 100% udziałów GT Netherlands III B.V., która z kolei posiada 37.031.612 (trzydzieści siedem milionów trzydzieści jeden tysięcy sześćset dwanaście) (23,72%) akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 23,72% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiada bezpośrednio żadnych Akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Oprócz opisanych powyżej nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące Akcji przeprowadzone przez członków Rady Dyrektorów, ich małżonków lub zarejestrowanych partnerów, ich nieletnich dzieci lub osób prawnych, nad którymi sprawują kontrolę od pierwszego dnia notowania Akcji na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW przypadającym 13 kwietnia 2017 r.

### **5.2 Pozostałe powiązania członków Rady Dyrektorów z Wezwaniem**

P.T. Krych, N. Senman i M.W. Dyjas oraz kontrolowany przez nich podmiot, Griffin Investments sp. z o.o. są stronami umowy ograniczającej zbywanie akcji z Wzywającym (por. punkt 2.2 niniejszego Oświadczenia, w którym znajduje się więcej informacji).

P.T. Krych, N. Senman i M.W. Dyjas są także stronami umowy o współpracy zawartej z Globalworth Real Estate Investments Limited dotyczącej wzajemnej współpracy w zakresie możliwości na rynku nieruchomości biurowych w Polsce.

## **6 WAŻNE INFORMACJE**

Informacje zawarte w niniejszym Oświadczeniu odzwierciedlają sytuację istniejącą w dniu jego sporządzenia. Jeżeli bezwzględnie obowiązujące przepisy nie wymagają inaczej Spółka nie jest

zobowiązana do aktualizacji lub publicznego ogłoszenia zmian tych informacji w wyniku pojawienia się nowych informacji, przyszłych zdarzeń, zmiany okoliczności lub z jakiegokolwiek innego powodu, które wystąpią po dacie niniejszego Oświadczenia. W żadnym wypadku wydanie i rozpowszechnianie niniejszego Oświadczenia nie będzie interpretowane jako sugerujące, że informacje zawarte w niniejszym dokumencie są zgodne z prawdą i rzetelne w terminie późniejszym niż data niniejszego Oświadczenia.

Niniejsze Oświadczenie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości wiążące się z ryzykiem i niepewnością. Generalnie, wyrazy takie jak: „może”, „należy”, „ma na celu”, „będzie”, „oczekuje”, „zamierza”, „szacuje”, „przewiduje”, „uważa”, „planuje”, „stara się”, „kontynuuje” albo inne podobne wyrażenia oznaczają stwierdzenia dotyczące przyszłości. Chociaż Spółka uważa, że założenia będące podstawą oczekiwań odzwierciedlonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości są racjonalne, nie można zapewnić, że prognozy zostaną zrealizowane lub że okażą się prawidłowe i nie składa się żadnych zapewnień co do prawidłowości i kompletności takich stwierdzeń dotyczących przyszłości. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości należy rozpatrywać w świetle wiedzy, że faktyczne zdarzenia lub wyniki mogą istotnie różnić się od prognoz między innymi ze względu na zmiany polityczne, gospodarcze lub prawne na rynkach i w otoczeniu, w którym Spółka i jej spółki z grupy prowadzą działalność, czynniki związane z konkurencyjnością lub ryzyka nierozzerwalnie związane z biznes planami Spółki a także niepewnością, ryzykiem i niestabilnością rynków finansowych oraz innymi czynnikami wywierającymi wpływ na Spółkę i jej spółki z grupy. Zgodnie z powyższym faktyczne wyniki lub osiągnięcia Spółki albo wyniki w branży mogą być istotnie różne od faktycznych wyników w przyszłości lub wyników albo osiągnięć wyrażonych lub dorozumianych w danych oświadczeniach dotyczących przyszłości. Ponadto oświadczenia dotyczące trendów w przeszłości nie powinny być interpretowane jako oświadczenia, że dane trendy i działania będą kontynuowane w przyszłości.

Prawem obowiązującym w stosunku do niniejszego Oświadczenia jest prawo holenderskie oraz obowiązujące przepisy prawa polskiego. Sądy w Amsterdamie, Holandia oraz sądy apelacyjne w tej jurysdykcji są właściwe dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów, jakie mogą powstać w wyniku lub w związku z niniejszym Oświadczeniem. Zgodnie z powyższym wszelkie postępowania sądowe lub postępowania wynikające z niniejszego Oświadczenia lub z nim związane mogą być wszczynane wyłącznie w powyższych sądach.

## Rada Dyrektorów

---

Imię i nazwisko: M. Turek

---

Imię i nazwisko: R. Pomorski

---

Imię i nazwisko: P.T. Krych

---

Imię i nazwisko: K.M. Khairallah

---

Imię i nazwisko: A. Segal

---

Imię i nazwisko: M.M.L.J. van Campen

---

Imię i nazwisko: T.M. de Witte

---

Imię i nazwisko: N. Senman

---

Imię i nazwisko: M.W. Dyjas

---

Imię i nazwisko: C. Pendred



**Załącznik I**

**Opinia**

Oświadczenie Rady Dyrektorów



TŁUMACZENIE Z JEZYKA ANGIELSKIEGO

[*Papier firmowy Berenberg*]

Do:  
Rady Dyrektorów  
**Griffin Premium RE.. N.V.**  
Claude Debussylaan 15  
1082MC Amsterdam  
Holandia

19 października 2017 r.

### **Wezwanie ogłoszone w Polsce przez Globalworth Asset Management SRL**

#### **OPINIA**

Szanowni Państwo,

W dniu 4 października 2017 r. Global Asset Managers SRL (dalej nazywany „Wzywającym”), ogłosił publicznie i zawiadomił Radę Dyrektorów spółki Griffin Premium RE.. N.V. (dalej nazywanej „**GRIFFIN PREMIUM RE..**” lub „**Spółką**”) o swojej decyzji dotyczącej ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż (dalej nazywanym „**Wezwaniem**”) wszystkich wyemitowanych akcji spółki GRIFFIN PREMIUM RE.. w zamian za wynagrodzenie pieniężne w kwocie 5,50 PLN za jedną akcję spółki GRIFFIN PREMIUM RE.. (dalej nazywanym „**Wynagrodzeniem**”). Zasady i warunki Wezwania zostały przedstawione w dokumencie wezwania z dnia 4 października 2017 r., który jest publicznie dostępny na stronie internetowej Polskiej Agencji Prasowej – PAP Biznes <http://biznes.pap.pl/pl/news/calls/info/2418035,wezwanie-do-zapisywania-sie-na-sprzedaz-akcji-griffin-premium-re---n-v->.

Spółka zleciła Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG („**Berenberg**“) sporządzenie opinii (dalej nazywanej „**Opinią**”) czy z finansowego punktu widzenia Wynagrodzenie jest godziwe (lub adekwatne). W związku ze sporządzeniem niniejszej Opinii:

- a) przeprowadziliśmy rozmowy z personelem wyższego szczebla Spółki na temat rozwoju biznesowego Spółki;
- b) dokonaliśmy przeglądu udostępnionej przez Spółkę dokumentacji dotyczącej planowania biznesowego;
- c) dokonaliśmy analizy historycznych cen i wolumenów obrotu akcjami Spółki;
- d) przejrzelśmy prace i inne publikacje analityków zajmujących się badaniem rynku kapitałowego na temat Spółki;
- e) zastosowaliśmy model zdyskontowanych dywidend przy założeniach, które uznaliśmy za prawidłowe i odpowiednie;

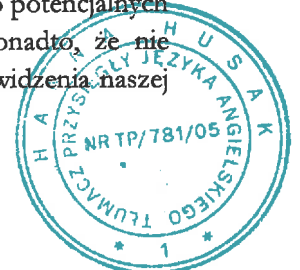


- f) zbadaliśmy informacje takie jak premie w innych wezwaniach oraz mnożniki wyceny spółek publicznych a także porównywalnych transakcjach, które uznaliśmy, co do zasady, za podobne do Spółki;
- g) przeprowadziliśmy inne analizy i przyjęliśmy dodatkowe założenia, które, wedle naszej oceny, uznaliśmy za odpowiednie i mające zastosowanie.

Dla celów niniejszej Opinii założyliśmy, że określone powyżej informacje są prawidłowe i kompletne i odpowiednio Opinia została sporządzona na ich podstawie. Powyższe ma zastosowanie do informacji udzielonych przez Spółkę oraz publicznie dostępnych danych, które zostały przez nas wykorzystane. Berenberg założył także, że biznes plan i inna dokumentacja zawierająca stwierdzenia dotyczące przyszłości, która została udostępniona przez Spółkę została sporządzona z należytą starannością oraz na podstawie najlepszych możliwych szacunków ze strony Spółki a także że powyższe rzetelnie przedstawia przyszły rozwój gospodarczy Spółki na podstawie aktualnie dostępnych informacji. W niniejszej Opinii nie ma wypowiedzi na temat stwierdzeń dotyczących przyszłości ani założeń, na podstawie których zostały one wyrażone. Berenberg nie przeprowadził niezależnej weryfikacji informacji udostępnionych przez Spółkę lub pochodzących z innych źródeł. W związku z powyższym Berenberg nie ponosi odpowiedzialności z tytułu zgodności z prawdą lub kompletności tych informacji, w tym biznes planu. Berenberg nie wykorzystał także żadnych informacji w kontekście sporządzenia niniejszej Opinii, które zostały przekazane w jakimkolwiek charakterze innym niż jako autorowi niniejszej Opinii.

W związku ze sporządzeniem niniejszej Opinii Berenberg nie przeprowadził niezależnej wyceny ani oszacowania aktywów lub pasywów (zobowiązań warunkowych lub innych zobowiązań) spółki GRIFFIN PREMIUM RE.. lub jakiegokolwiek innego podmiotu i żadna taka wycena lub oszacowanie nie zostało doręczone do Berenberg. Dodatkowo Berenberg nie przeprowadził fizycznej oceny aktywów Spółki i nie przyjął zobowiązania z tytułu dokonania takiej wyceny, natomiast założył istnienie odpowiednich ustaleń w zakresie zwolnienia z odpowiedzialności oraz inne ustalenia a także, że nie istnieją żadne nieujawnione zobowiązania dotyczące GRIFFIN PREMIUM RE.. lub jakiegokolwiek innego podmiotu. Berenberg ponadto nie dokonał oceny wypłacalności żadnego podmiotu prawnego ani osoby fizycznej zaangażowanych w Wezwania. Berenberg nie został zaangażowany w tym celu. Berenberg nie otrzymał także odpowiedniej wyceny ani oszacowania. Berenberg nie wyraża opinii dotyczącej zagadnień księgowych, podatkowych, regulacyjnych, prawnych ani podobnych i w tym zakresie, za Państwa zgodą, Berenberg polegał na ocenie przedstawicieli Spółki. Berenberg nie wyraża opinii czy jakakolwiek alternatywna transakcja mogłaby być bardziej korzystna dla Spółki lub akcjonariuszy Spółki. Ponadto Berenberg założył, że wszystkie istotne zgody administracyjne, regulacyjne lub inne niezbędne dla realizacji Wezwania zostaną uzyskane bez niekorzystnego wpływu na Spółkę lub na zakładane korzyści z Wezwania.

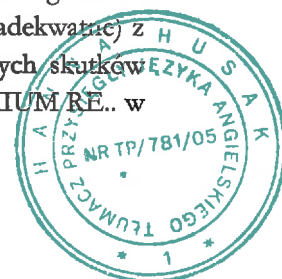
Niniejsza Opinia została opracowana na podstawie informacji dostępnych dla Berenberg w chwili jej sporządzania, w dacie tej Opinii oraz z uwzględnieniem warunków handlowych i gospodarczych istniejących w dniu wystawienia niniejszej Opinii. Wszelkie zdarzenia, okoliczności lub zdarzenia jednorazowe, które mogą wystąpić po dacie niniejszej Opinii mogą potencjalnie wpłynąć na Opinię oraz na założenia przyjęte w związku z jej sporządzeniem. Berenberg nie jest zobowiązany do aktualizacji ani do ponownego potwierdzenia niniejszej Opinii w stosunku do zdarzeń, okoliczności lub jednorazowych zdarzeń, które wystąpią po dacie wydania niniejszej Opinii. W tym względzie należy zaznaczyć, że w przypadku zmiany uprzednio przyjętego warunku lub przepisu prawnego nie jesteśmy zobowiązani do aktualizacji, oceny, potwierdzenia lub zmiany niniejszej Opinii. Ma to także zastosowanie do potencjalnych zmian Wezwania (np. w stosunku do warunków lub Wynagrodzenia). Założyliśmy ponadto, że nie wystąpią żadne zdarzenia dotyczącej jakichkolwiek spraw, które byłyby istotne z punktu widzenia naszej analizy lub Opinii.



Opinia wyrażona w niniejszym dokumencie została sporządzona na podstawie wyceny, która jest zwyczajowo sporządzana przez biegłych rewidentów w zakresie wymogów niemieckiego prawa handlowego i w szczególności nie stanowi opinii co do godziwej wyceny typu *fairness opinion* sporządzanej przez biegłych rewidentów. Niniejsza Opinia oraz wycena nie będą interpretowane jako taka opinia. W szczególności Berenberg nie sporządził wyceny na podstawie Zasad Dokonywania Wycen Handlowych dla Standardów IDW S1 (*Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen*) opublikowanych przez Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) ani żadnych innych porównywalnych standardów wynikających z przepisów prawa polskiego, holenderskiego lub innego. Ponadto opinia zawarta w niniejszym piśmie nie została sporządzona zgodnie z Zasadami sporządzania opinii typu *fairness opinion* dla Standardów IDW S8 (*Grundsätze für die Erstellung von Fairness Opinions*) ani żadnych innych porównywalnych standardów wynikających z przepisów prawa polskiego, holenderskiego lub innego. Niniejsza opinia oraz odniesienia do godziwej wyceny, z finansowego punktu widzenia, uważane będą za opinię dotyczącą „wartości godziwej” lub odniesienia do „wartości godziwej” zgodnie z definicją w art. 28 ust. 6 polskiej ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2009, nr 152, poz. 1223). Nie można wykluczyć, że analizy przeprowadzone zgodnie z powyższymi standardami lub innymi metodami mogą zakończyć się wynikiem odmiennym od przedstawionego w niniejszej Opinii. Przeprowadzona analiza polega raczej na metodach stosowanych przez banki inwestycyjne w kontekście transakcji handlowych. Analizy mogą potencjalnie różnić się w istotnych aspektach od wyceny przeprowadzonej przez audytorów.

Berenberg prowadzi działalność głównie w zakresie bankowości prywatnej, zarządzania aktywami, bankowości korporacyjnej i bankowości inwestycyjnej. Berenberg działa w imieniu Spółki jako doradca, któremu zlecono, jako bankowi inwestycyjnemu, wydanie opinii o prawidłowej wycenie typu *fairness opinion* w związku z Wezwaniem. Odpowiednio, Berenberg jest uprawniony do uzyskania wynagrodzenia za świadczone usługi określone w umowie zlecenia, które nie jest zależne ani od wyniku Wezwania, ani od treści niniejszej Opinii. Spółka i Berenberg postanowili między innymi, że Spółka pokryje wszelkie wydatki i koszty poniesione przez Berenberg w związku z wykonywaniem jego odpowiednich czynności doradczych oraz że Spółka zwolni Berenberg z odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu określonych zobowiązań. Istnieje możliwość, że Berenberg, lub podmioty stowarzyszone z Berenberg, świadczyły, świadczą lub będą świadczyły usługi na rzecz Spółki lub wzywającego albo związanych z nimi podmiotów lub osób fizycznych. W ramach swojej działalności Berenberg i jego podmioty zależne mogą aktywnie prowadzić obroty dłużnymi i kapitałowymi papierami wartościowymi Spółki na rachunek własny lub na rzecz klientów oraz, odpowiednio, mogą utrzymywać pozycje długie lub pozycje krótkie w takich papierach wartościowych.

Adresatem niniejszej Opinii jest wyłącznie Rada Dyrektorów spółki GRIFFIN PREMIUM RE.. w celach informacyjnych oraz jako wsparcie dla Rady Dyrektorów w wykonywaniu jej obowiązków. Opinia nie zastępuje własnej oceny oferty a w szczególności Wynagrodzenia przez Radę Dyrektorów Spółki. Nie stanowi rekomendacji w zakresie uzasadnionej opinii ani opinii Rady Dyrektorów Spółki dotyczącej Wezwania, o której mowa w art. 80 ust. 1 i 2 polskiej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ze zmianami. Decyzja o rekomendacji Wezwania przez Radę Dyrektorów Spółki (oraz warunków takiej rekomendacji) może zostać podjęta wyłącznie przez Radę Dyrektorów Spółki. Informujemy Spółkę, że zakres jej odpowiedzialności obejmuje rozstrzygnięcie konfliktów interesu dotyczących Wezwania. Opinia wydana przez Berenberg także nie odnosi się do zagadnienia czy Wezwania lub warunki Wezwania, a w szczególności czy oferowane Wynagrodzenie jest zgodne z obowiązującymi przepisami. Opinia ocenia wyłącznie czy Wynagrodzenie jest godziwe (lub adekwatne) z finansowego punktu widzenia bez uwzględniania żadnych innych aspektów lub potencjalnych skutków planowanego przejścia. Opinia nie stanowi rekomendacji dla akcjonariuszy GRIFFIN PREMIUM RE.. w



zakresie przyjęcia lub odrzucenia Wezwania. W szczególności Opinia nie zawiera żadnych stwierdzeń dotyczących zalet lub wad planowanego przejścia w porównaniu do alternatywnych transakcji, które akcjonariusze Spółki mogliby indywidualnie zrealizować jako alternatywę. Niniejsza Opinia nie odnosi się do żadnych aspektów prawnych, regulacyjnych, fiskalnych ani w zakresie rewizji finansowej.

Niniejsza Opinia nie stanowi ani nie powinna być postrzegana jako porada inwestycyjna w znaczeniu art. 76 polskiej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1768, ze zm.).

Niniejsza Opinia nie może zostać wykorzystana w żadnym celu innym niż określony powyżej, nie może być udostępniana osobom trzecim, nie może być cytowana ani w żaden inny sposób ujawniana, w całości lub w części, ani nie można publicznie wspominać opinii Berenberg jako źródła bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Berenberg. Wyraża się zgodę na publikację niniejszej Opinii jako załącznika do Oświadczenia Rady Dyrektorów, zgodnie z przepisami art. 80 ust. 3 polskiej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ze zmianami oraz, odpowiednio, zgodnie z przepisami art. 18 ust. 2 i Załącznika G holenderskiego rozporządzenia o wezwaniach (*Besluit openbare biedingen W/ft*). Niniejsza Opinia została sporządzona zgodnie z postanowieniami umowy zlecenia zawartej pomiędzy Spółką a Berenberg. Ani niniejsza Opinia, ani umowa zlecenia, na podstawie której Opinia została sporządzona, ani żadne inne dokumenty uzyskane w tym kontekście, nie stanowią praw osób trzecich ani nie stanowią, że osoby trzecie są objęte odpowiednimi zakresami ochrony. Berenberg nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niniejszej Opinii wobec żadnych osób trzecich innych niż Rada Dyrektorów Spółki.

Na podstawie wyżej opisanych założeń i przedstawionych uwag, według stanu na dzień publikacji niniejszej Opinii, wyrażamy opinię że z finansowego punktu widzenia Wynagrodzenie oferowane w ramach Wezwania jest godziwe (lub adekwatne).

Niniejsza Opinia zostaje wydana bez odpowiedzialności i zobowiązań prawnych z naszej strony. Nie ponosimy odpowiedzialności wobec żadnych osób innych niż Rada Dyrektorów Spółki w związku z treścią niniejszej Opinii, bez względu na fakt, że niniejsza Opinia została ujawniona za naszą zgodą.

Z wyrazami szacunku,

**Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG**

*[odręczny podpis]*  
**Stefan K. Kutscheid**  
Wicepreze

*[odręczny podpis]*  
**Christian Wöckener-Erten**  
Wicepreze

*Ja, Hanna Husak, tłumacz przysięgły języka angielskiego, wpisana na listę tłumaczy przysięgłych Ministra Sprawiedliwości pod numerem TP/718/05, zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z okazanym mi dokumentem w języku angielskim.  
Warszawa, dnia 20 października 2017 roku. Rep nr 84/2017.*



*Hanna Husak*

**Załącznik II**  
**Informacje Finansowe**

**Informacje finansowe**

1. **Opinia z badania Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych sporządzona przez niezależnego rewidenta, Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k (w angielskiej wersji językowej)** F-1
2. **Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (2016 – 2014) (w angielskiej wersji językowej)** F-7
3. **Opinia z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. sporządzona przez niezależnego rewidenta, Ernst & Young Accountants LLP (w polskiej wersji językowej)** F-62
4. **Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. (w polskiej wersji językowej)** F-64
5. **Opinia z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 sporządzona przez niezależnego rewidenta, Ernst & Young Accountants LLP (w angielskiej wersji językowej)** F-117
6. **Zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2016 (w angielskiej wersji językowej)** F-121

1. Opinia z badania Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych sporządzona przez niezależnego rewidenta, Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k (*w angielskiej wersji językowej*)



## Independent auditor’s report

To the Shareholders and the Board of Directors of Griffin Premium RE.. B.V.

### Report on the audit of the consolidated financial statements for the three years 2016, 2015 and 2014 included in the prospectus

#### Our opinion

For the purpose of the inclusion in the prospectus and in accordance with the requirements of the Commission Regulation (“EC”) No. 809/2004 of 29 April 2004 implementing Directive 2003/71/EC of the European Parliament and of the Council as regards information contained in prospectuses, as well as, the format, incorporation by reference and publication of such prospectuses and dissemination of advertisements (the “Regulation”), we have audited the accompanying consolidated financial statements of Griffin Premium RE.. B.V. Group (the “Group”) for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014 in which the parent company is Griffin Premium RE.. B.V. ( the “Company”), located in Amsterdam, the Netherlands, at Barbara Strozziilaan 201, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2016, 31 December 2015 and 31 December 2014, the consolidated statement of profit and loss, the consolidated statement of other comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated statement of cash flows for the years then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies and other explanatory information (the “consolidated financial statements”).

In our opinion the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of Griffin Premium RE.. B.V. Group as at 31 December 2016, 31 December 2015 and 31 December 2014 and of its consolidated results and its consolidated cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (“IFRS”).

#### Basis for our opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (“ISA”).

Our responsibilities under those standards are further described in the “Our responsibilities for the audit of the consolidated financial statements” section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants’ Code of Ethics for Professional Accountants (“IESBA Code”), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

We believe the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Materiality

Year	2016	2015	2014
Materiality	EUR 2,509,110	EUR 2,245,800	EUR 1,581,805
Benchmark applied	0.5% of total assets		
Explanation	We believe that basing our materiality on total assets best reflects what is important for the users of the consolidated financial statements, considering the nature of the entity’s business and industry as well as the entity’s current		



operations.

We have also taken misstatements into account and/or possible misstatements that in our opinion are material for the users of the consolidated financial statements for qualitative reasons.

We agreed with the Board of Directors that misstatements in excess of EUR 125,456, EUR 112,290 and EUR 79,090, which are identified during the audit of the consolidated financial statements for the years ended 31 December 2016, 2015 and 2014 respectively, would be reported to them, as well as smaller misstatements that in our view must be reported on qualitative grounds.

### Our key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements for the years ended 31 December 2016, 2015 and 2014. We have communicated the key audit matters to the Board of Directors. The key audit matters are not a comprehensive reflection of all matters discussed. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Key Audit Matter	Our audit approach
<b>Valuation of Completed Investment Property and Investment Property Under Construction</b>	
<p>1. Based on the consolidated financial statements Completed Investment Property and Investment Property Under Construction constitute approximately 93.7%, 94.1% and 91.7% of the consolidated assets of the Group as at 31 December 2016, 31 December 2015 and 31 December 2014 respectively. Completed Investment Property and Investment Property Under Construction, if certain criteria specified in accounting policies were met, are valued at fair value. We considered the valuation of the investment properties to be significant to the audit because the determination of fair value involves significant judgement by the Board of Directors and the use of external valuation experts. Fair value is determined by external independent valuation specialists using valuation techniques and assumptions as to estimates of projected future cash flows from the properties and estimates of the suitable discount rate for these cash flows. Valuation techniques for real estate can be subjective in nature and involve various assumptions regarding pricing factors. These assumptions include the capitalisation rate, market rental income, market-derived discount rate, projected net operating income, vacancy levels, estimate of the reversion/terminal value, rent-free period, letting fee, letting voids and fit-out allowance for vacant space or renewals.</p> <p>When possible, fair value is determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location of the valued properties. Because the valuation of investment property is complex and highly dependent on estimates and assumptions we consider the valuation of investment properties as a key audit matter in our audit.</p>	<p>Our audit procedures included, among others, the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We have gained understanding of the valuation process.</li> <li>• We have received the valuation reports for all properties and reviewed whether the valuation approach for them was suitable for use in determining the carrying value of investment properties in the consolidated financial statements.</li> <li>• We involved EY Real Estate specialists to assist with the audit of the valuation of the investment properties based on their specific experience and knowledge in the local markets.</li> <li>• We evaluated the external valuator's expertise, independency and methodology used for the valuation.</li> <li>• We evaluated and challenged the key assumptions included in the valuation (such as capitalisation rate, market rental income, market-derived discount rate, projected net operating income, vacancy levels, estimate of the reversion/terminal value, rent-free periods, letting fee, letting voids and fit-out allowance for vacant space or renewals).</li> <li>• We have assessed that the professional appraisers used by the Group are the firms with considerable experience on the Polish market.</li> <li>• We agreed the significant data applied for the valuation purposes to the supporting documentation.</li> <li>• We have also assessed the appropriateness of the disclosures relating to the assumptions used in</li> </ul>

<p>Disclosures on the fair value of the investment properties are included in the notes Note 5.1.3, Note 13 and Note 14 to the consolidated financial statements.</p>	<p>the valuations and sensitivity analysis in the notes to the consolidated financial statements.</p>
<p><b>Financing and covenants compliance</b></p>	
<p>2. Financing and covenants compliance is a key audit matter as the Group Entities' credit facilities are subject to several covenants. As at 31 December 2016, 31 December 2015 and 31 December 2014 the outstanding amount of loans and other borrowings in the Group's consolidated financial statements amounted to EUR 439.5 million, EUR 348.2 million and EUR 249.7 million respectively. For the bank loans, the Entities of the Group have to meet LTV and DSCR covenants specified in loan agreements.</p> <p>The availability of adequate funding and the testing of whether the Group can continue to meet its financial covenants is a significant matter for our audit. This test or assessment is largely based on the Board of Directors expectations and estimates. The assumptions are affected by subjective elements such as the estimate of expected future cash flows, forecast results and profit from operational activities, and the ability to meet financial covenants. These estimates are based on the assumptions, including expectations of future economic and market developments.</p> <p>Disclosures on financing including loans and borrowings and covenants are included in the notes Note 5.1.1, Note 20 and Note 22 to the consolidated financial statements.</p>	<p>Our audit procedures included, among others, the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We have gained understanding of the process of obtaining and securing of the financing.</li> <li>• We have reviewed and re-performed the debt covenant calculation and compliance with applicable debt covenants as per 31 December 2016, 31 December 2015 and 31 December 2014;</li> <li>• We have reviewed the Group's assessment of continued covenants compliance. We have reviewed the assumptions used in relation to future rental income and results, including the rent rolls, in order to assess whether the entity can continue to meet its financial covenants in the coming year.</li> <li>• We have assessed the adequacy of the Group's disclosure regarding the covenants and loans, which are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.</li> </ul>

## Description of responsibilities for the consolidated financial statements

### Responsibilities of the Board of Directors for the consolidated financial statements

The Company's Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS. Furthermore, Board of Directors is responsible for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

As part of the preparation of the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern. Based on the financial reporting frameworks mentioned, the Board of Directors should prepare the consolidated financial statements using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so. The Board of Directors should disclose events and circumstances that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern in the consolidated financial statements.

The Board of Directors is also responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

### Our responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objective is to plan and perform the audit assignment in a manner that allows us to obtain sufficient and appropriate audit evidence for our opinion.

Our audit has been performed with a high, but not absolute, level of assurance, which means we may not have detected all material errors and fraud.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements. The materiality affects the nature, timing and extent of our audit procedures and the evaluation of the effect of identified misstatements on our opinion.

We have exercised professional judgment and have maintained professional skepticism throughout the audit, in accordance with ethical requirements and independence requirements. Our audit included e.g.:

- Identifying and assessing the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, designing and performing audit procedures responsive to those risks, and obtaining audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtaining an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Concluding on the appropriateness of Board of Directors' use of the going concern basis of accounting, and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause a Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluating the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures.
- Evaluating whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtaining sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements.

We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant findings in internal control that we identify during our audit.

We provide the Board of Directors with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with the Board of Directors, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements for the years ended 31 December 2016, 2015 and 2014 and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, not communicating the matter is in the public interest.

Warsaw, Poland, 9 March 2017

Key Certified Auditor

---

Przemysław Orłonek

Certified Auditor

No. 10059

on behalf of

Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warsaw, Poland

Reg. No 130

2. Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (za lata 2016 – 2014)  
(w angielskiej wersji językowej)

**Griffin Premium RE.. B.V. Group**

**Consolidated Financial Statements  
for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

## Index

Consolidated Statement of Profit or Loss .....	10
Consolidated Statement of Other Comprehensive Income .....	11
Consolidated Statement of Financial Position .....	12
Consolidated Statement of Changes in Equity .....	13
Consolidated Statement of Cash Flows .....	14
Notes to the Consolidated Financial Statements .....	15
1 General information .....	15
1.1 Structure of the Group .....	15
1.2 Reorganisation .....	21
2 Summary of significant accounting policies .....	22
2.1 Consolidated Financial Statements of the Griffin Premium RE.. B.V. Group .....	22
2.2 Basis of preparation.....	22
2.3 New and amended standards and interpretations .....	22
2.4 Measurement of items denominated in foreign currencies .....	24
2.5 Investment property .....	25
2.6 Rent and other receivables.....	26
2.7 Financial instruments .....	26
2.8 Fair value.....	27
2.9 Cash and short-term deposits and restricted cash .....	28
2.10 Interest bearing loans and borrowings .....	28
2.11 Deposits from tenants and other deposits received .....	28
2.12 Leases .....	28
2.13 Revenue recognition .....	29
2.14 Interest income .....	29
2.15 Taxes .....	29
2.16 Current income tax .....	29
2.17 Deferred income tax.....	30
2.18 Consolidation of subsidiaries .....	30
2.19 Reporting by segments .....	31
3 Significant accounting judgements, estimates and assumptions.....	31
4 Business combination under common control.....	32
5 Financial risk management.....	32
5.1 Financial risk factors.....	32
5.1.1 Capital management .....	36
5.1.2 Fair value measurements – financial assets and financial liabilities.....	36
5.1.3 Fair value measurement – investment property and investment property under construction...37	
5.1.4 Fair value hierarchy.....	39
6 Rental income.....	40
7 Property operating expenses and administrative expenses .....	41
8 Finance income.....	41
9 Finance cost .....	42
10 Segment information .....	42
11 Income tax .....	45

**Griffin Premium RE.. B.V. Group**

**Consolidated Financial Statements**

**for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

---

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

<b>12</b>	<b>Earnings per share (EPS) .....</b>	<b>48</b>
<b>13</b>	<b>Completed investment property .....</b>	<b>48</b>
<b>14</b>	<b>Investment property under construction .....</b>	<b>48</b>
<b>15</b>	<b>Loans granted.....</b>	<b>49</b>
<b>16</b>	<b>Rent and other receivables.....</b>	<b>49</b>
<b>17</b>	<b>Cash and short-term deposits .....</b>	<b>50</b>
<b>18</b>	<b>Restricted cash .....</b>	<b>51</b>
<b>19</b>	<b>Issued capital.....</b>	<b>51</b>
<b>20</b>	<b>Bank loans .....</b>	<b>52</b>
<b>21</b>	<b>Derivative financial instruments .....</b>	<b>53</b>
<b>22</b>	<b>Other borrowings.....</b>	<b>53</b>
<b>23</b>	<b>Trade and other payables, deposits from tenants and other deposits .....</b>	<b>54</b>
<b>24</b>	<b>Related party disclosures .....</b>	<b>54</b>
<b>25</b>	<b>Contingencies and commitments.....</b>	<b>59</b>
<b>26</b>	<b>Events after the reporting period .....</b>	<b>60</b>



**Griffin Premium RE.. B.V. Group****Consolidated Financial Statements****for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

**Consolidated Statement of Profit or Loss**

	Note	Year ended 31 December		
		2016	2015	2014
Rental income	6	23 688	21 316	15 954
Service charge and marketing income	6	9 856	8 934	6 151
Property operating expenses	7	(11 135)	(8 729)	(6 318)
<b>Net rental income</b>		<b>22 409</b>	<b>21 521</b>	<b>15 787</b>
<b>Administrative expenses</b>	7	<b>(4 013)</b>	<b>(4 938)</b>	<b>(3 466)</b>
Valuation gain/(loss) from investment property	13,14	21 737	30 357	(2 309)
(Impairment)/reversal of impairment of property	13,14	-	-	1 302
<b>Net gains/(losses) on investment property</b>		<b>21 737</b>	<b>30 357</b>	<b>(1 007)</b>
<b>Operating profit</b>		<b>40 133</b>	<b>46 940</b>	<b>11 314</b>
Finance income	8	422	157	114
Finance cost	9	(22 645)	(11 089)	(12 737)
<b>Profit/(loss) before tax</b>		<b>17 910</b>	<b>36 008</b>	<b>(1 309)</b>
Income tax (expenses)/gain	11	(5 672)	(4 346)	587
<b>Profit/(loss) for the year</b>		<b>12 238</b>	<b>31 662</b>	<b>(722)</b>
Attributable to:				
Equity holders of the parent		12 238	31 662	(722)
Non-controlling interests		-	-	-
		<b>12 238</b>	<b>31 662</b>	<b>(722)</b>
Earnings per share (basic and diluted):	12	0.09	0.24	(0.01)

**Griffin Premium RE.. B.V. Group****Consolidated Financial Statements****for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

**Consolidated Statement of Other Comprehensive Income**

	Note	Year ended 31 December		
		2016	2015	2014
<b>Profit/(loss) for the year</b>		<b>12 238</b>	<b>31 662</b>	<b>(722)</b>
<i>Other comprehensive income transferable later on to the profit/(loss):</i>				
Foreign currency translation reserve		(3 271)	(562)	(1 309)
<b>Other comprehensive income/(loss)</b>		<b>(3 271)</b>	<b>(562)</b>	<b>(1 309)</b>
<b>Total comprehensive income/(loss) for the year, net of tax</b>		<b>8 967</b>	<b>31 100</b>	<b>(2 031)</b>
<b>Comprehensive income attributable to:</b>				
Equity holders of the parent		<b>8 967</b>	31 100	(2 031)
Non-controlling interests		-	-	-

**Griffin Premium RE.. B.V. Group****Consolidated Financial Statements****for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

**Consolidated Statement of Financial Position**

	Note	As at 31 December		
		2016	2015	2014
<b>ASSETS</b>				
<b>Non-current assets</b>				
Completed investment property	13	470 380	385 825	237 410
Investment property under construction	14	-	36 850	52 671
Long term loans	15	790	523	138
Other receivables		10	-	6
Long term restricted cash	18	2 406	2 540	3 158
Deferred tax assets	11	7 674	2 096	4 677
		<b>481 260</b>	<b>427 834</b>	<b>298 060</b>
<b>Current assets</b>				
Rent and other receivables	16	3 813	6 149	3 749
Income tax receivable		32	31	218
Restricted cash	18	6 707	5 185	8 924
Cash and short-term deposits	17	10 010	9 961	5 410
		<b>20 562</b>	<b>21 326</b>	<b>18 301</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>501 822</b>	<b>449 160</b>	<b>316 361</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>				
Issued share capital	19	45	-	-
Foreign currency translation reserve	19	(5 142)	(1 871)	(1 309)
Net assets attributable to shareholders	19	41 334	86 349	54 644
<b>Total</b>		<b>36 237</b>	<b>84 478</b>	<b>53 335</b>
<b>LIABILITIES</b>				
<b>Non-current liabilities</b>				
Bank loans	20	252 535	170 582	166 166
Derivative financial instruments	21	-	-	1 225
Other borrowings	22	137 919	96 166	75 673
Deposits from tenants and other deposits	23	3 348	4 430	2 691
Deferred tax liability	11	15 658	4 802	3 132
		<b>409 460</b>	<b>275 980</b>	<b>248 887</b>
<b>Current liabilities</b>				
Bank loans	20	49 050	80 104	4 154
Derivative financial instruments	21	-	1 308	2 492
Other borrowings	22	16	-	-
Trade and other payables	23	3 260	3 197	1 789
Capex payables		3 323	3 728	5 608
Deposits from tenants and other deposits	23	476	365	96
		<b>56 125</b>	<b>88 702</b>	<b>14 139</b>
<b>TOTAL LIABILITIES</b>		<b>465 585</b>	<b>364 682</b>	<b>263 026</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<b>501 822</b>	<b>449 160</b>	<b>316 361</b>

**Griffin Premium RE.. B.V. Group**

**Consolidated Financial Statements  
for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

**Consolidated Statement of Changes in Equity**

	Note	Issued capital	Foreign currency translation reserve	Net assets attributable to shareholders	Total
<b>At 1 January 2014</b>		-	-	<b>48 957</b>	<b>48 957</b>
Loss for the year		-	-	(722)	(722)
Other comprehensive income		-	(1 309)	-	(1 309)
<b>Total comprehensive income</b>		-	<b>(1 309)</b>	<b>(722)</b>	<b>(2 031)</b>
Operations with shareholders		-	-	6 409	6 409
<b>At 31 December 2014</b>		-	<b>(1 309)</b>	<b>54 644</b>	<b>53 335</b>
Profit for the year		-	-	31 662	31 662
Other comprehensive income		-	(562)	-	(562)
<b>Total comprehensive income</b>		-	<b>(562)</b>	<b>31 662</b>	<b>31 100</b>
Operations with shareholders		-	-	43	43
<b>At 31 December 2015</b>		-	<b>(1 871)</b>	<b>86 349</b>	<b>84 478</b>
Profit for the year		-	-	12 238	12 238
Other comprehensive income		-	(3 271)	-	(3 271)
<b>Total comprehensive income</b>		-	<b>(3 271)</b>	<b>12 238</b>	<b>8 967</b>
Issue of share capital		45	-	-	45
Dividend paid		-	-	(56 112)	(56 112)
Operations with shareholders		-	-	(1 141)	(1 141)
<b>At 31 December 2016</b>	<b>19</b>	<b>45</b>	<b>(5 142)</b>	<b>41 334</b>	<b>36 237</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

## Consolidated Statement of Cash Flows

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Operating activities</b>			
Profit/(loss) before tax	17 910	36 008	(1 309)
Adjustments to reconcile profit before tax to net cash flows			
Valuation (gain)/loss on investment property and impairment	(21 737)	(30 357)	1 007
Finance income	(422)	(157)	(114)
Finance expense	22 645	11 089	12 737
	18 396	16 583	12 321
Working capital adjustments			
Decrease/(increase) in rent and other receivables	(14)	(667)	(253)
(Decrease)/increase in trade and other payables	45	1 377	(960)
Movements in deposits from tenants and other deposits	(806)	2 044	2 341
VAT settlements	2 086	(1 478)	(1 107)
Other Items	(535)	76	(120)
Income tax paid	(211)	9	(91)
<b>Net cash flow from operating activities</b>	<b>18 961</b>	<b>17 944</b>	<b>12 131</b>
<b>Investing activities</b>			
Purchase of investment property	-	(63 773)	(63 306)
Capital expenditure on investment property	(14 499)	(2 101)	(1 399)
Expenditure on investment property under construction	(24 966)	(38 356)	(12 268)
Movements in loans granted	-	(382)	-
Interest received	17	8	3
<b>Net cash flow from investing activities</b>	<b>(39 448)</b>	<b>(104 604)</b>	<b>(76 970)</b>
<b>Financing activities</b>			
Bank loan proceeds	138 990	106 356	87 330
Bank loan repayments	(87 996)	(27 097)	(8 332)
Proceeds from borrowings	4 316	16 475	19 367
Repayment of borrowings	(24 281)	-	(17 240)
Interest paid	(8 498)	(8 868)	(6 810)
Change in restricted cash	(1 388)	4 357	(11 063)
<b>Net cash flow from financing activities</b>	<b>21 143</b>	<b>91 223</b>	<b>63 252</b>
<b>Net cash flows</b>	<b>656</b>	<b>4 563</b>	<b>(1 587)</b>
Net increase in cash and cash equivalents	656	4 563	(1 587)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	9 961	5 410	7 385
Translation differences	(607)	(12)	(388)
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>10 010</b>	<b>9 961</b>	<b>5 410</b>

## **Notes to the Consolidated Financial Statements**

### **1 General information**

Griffin Premium RE.. B.V. Group (further “**Griffin Premium RE.. Group**” or “**the Group**”) owns and manages yielding real estates throughout Poland. On 31 December 2016 the Group is composed of the entities presented below in the Note 1.1. In the period from 1 January 2014 until 31 December 2016 these entities were owned directly or indirectly by Griffin Topco II S.à r.l. (“**GT II**”) and Griffin Topco III S.à r.l. (“**GT III**”), which are entities indirectly controlled by a fund ultimately controlled by Oaktree Capital Management Group LLC.

On 21 December 2016, Griffin Premium RE.. B.V. was incorporated with the aim to become a holding Company to the Group for the purpose of an Initial Public Offering. With effect from 3 March 2017 Griffin Premium RE.. B.V. became the legal parent of entities’ operations which were previously directly and indirectly controlled and managed by Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. following a Reorganisation as described in the Note 1.2. The financial information for Griffin Premium RE.. B.V. for the years ended 31 December 2014, 2015 and 2016 has been prepared on a carve out basis from the operations of Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. as if the Group existed starting from 1 January 2014.

The Management board of Griffin Premium RE.. B.V. assumed responsibility to authorize the Group’s Consolidated Financial Statements to be issued. The Consolidated Financial Statements of the Group are not the statutory financial statements of Griffin Premium RE.. B.V. The Consolidated Financial Statements were authorized for issue by the Management Board of Griffin Premium RE.. B.V. on 8 March 2017. The Management has no power to change these Consolidated Financial Statements after issue.

#### **1.1 Structure of the Group**

The basis for the Consolidated Financial Statements preparation has been outlined in the Note 2.2. The details of the Group reorganization outlining the changes in the structures after 31 December 2016 have been described in Notes 1.2. and 2.1.

These Consolidated Financial Statements of the Group comprise the below mentioned entities (the “Entities”):

**Griffin Premium RE.. B.V.** - a private limited liability company, with its registered office at Barbara Strozziłaan 201, 1083 HN Amsterdam. On 21 December 2016 the company was registered in the Netherlands Chamber of Commerce Business Register under the number 67532837.

**Bakalion Sp. z o.o.** – Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 19 December 2012. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 446054. The company is the owner of two office buildings located in Kraków known as “Centrum Biurowe Lubicz I and II”.

**Centren Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 4 February 2013. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 465417. The company owns an office property located in Łódź called “Green Horizon”.

**Dolfia Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 19 December 2012. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 445995. The company owns an office property located in Warsaw, known as “Batory Office Building I”.

**Ebgaron Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 19 December 2012. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 446794. The company owns an office property located in Warsaw, known as “Bliski Center”.

**Grayson Investments Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 28 November 2011. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department

of the National Court Register, with the reference KRS number 404544. The company is a general partner to Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**Lenna Investments Sp. z o.o.** – Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 30 September 2011. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 399453. The company is a limited partner to Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 26 January 2006. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 250876. The company is the owner of three office and one retail building located in Warsaw known as “Hala Koszyki”.

**Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Cyrion Sp. z o.o.)** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed as a result of the conversion of Cyrion Sp. z o.o. into Lamantia Sp. z o.o. Sp.k. on the basis of the resolution of Extraordinary General Shareholders Meeting of 8 December 2015. The registration of the conversion was made on 21 December 2015. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 593148. The company owns an office property located in Warsaw called “Philips House”.

**Lamantia Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 8 January 2015. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 551021. The company is a general partner to Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Kafue Investments Sp. z o.o.)** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed as a result of the conversion of Kafue Investments Sp. z o.o. into Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. on the basis of the resolution of Extraordinary General Shareholders Meeting of 15 April 2016. The registration of the conversion was made on 11 May 2016. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 617700. The company owns an office property located in Warsaw called “Nordic Park”.

**Nordic Park Offices Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 4 February 2016. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 602816. The company is a general partner to Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**DH Supersam Katowice Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 15 October 2010. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 382110. The company is the owner of the high-street mixed use building located in Katowice known as “Supersam”.

**Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 8 January 2015 as Sebrena Sp. z o.o. On 18 June 2015 its name was changed into Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. The Company is registered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 545107. The company is a general partner to Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

**Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly DH Renoma Sp. z o.o.)** - Registered offices are located at Szucha 6 Street, Warsaw, Poland. The Company was formed on the basis of a Notarial Deed drawn up on 27 November 2009. On 2 December 2015 DH Renoma Sp. z o.o. changed its legal form into Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp.k. The Company was entered in the Register of Businesses maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register on 28 January 2015, with the reference KRS number 589297. The company is the owner of the high-street mixed use building located in Wrocław known as “Renoma”.

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

**IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych** - The Fund operates on the basis of Investment Funds and Management of Alternative Investment Funds Act of 27 May 2004 (Journal of Laws of 2014, Item 157, as amended). On 20 November 2015, the Fund was entered in the register of Investment Funds maintained by the Regional Court (Sąd Okręgowy) in Warsaw, 7th Civil Registry Division, under No. RFi 1250.

**Charlie RE Sp. z o.o.** - a company in the form of limited liability company existing under the laws of the Republic of Poland, with its registered office at Al. Szucha 6, Warsaw, Poland. The Company was entered in Register of Businesses of the National Court Register maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 594818.

**December RE Sp. z o.o.** - a company in the form of limited liability company existing under the laws of the Republic of Poland, with its registered office at Al. Szucha 6, Warsaw, Poland. The Company was entered in Register of Businesses of the National Court Register maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 594700.

**Akka RE Sp. z o.o.** - a company in the form of limited liability company existing under the laws of the Republic of Poland, with its registered office at Al. Szucha 6, Warsaw, Poland. The Company was entered in Register of Businesses of the National Court Register maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 594695.

**Akka SCSp** – a special limited partnership established and existing under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg, with its registered office at 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, registered in the Luxembourg Register of Commerce and Companies under the number B201.731.

**Charlie SCSp** - a special limited partnership established and existing under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg, with its registered office at 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, registered in the Luxembourg Register of Commerce and Companies under the number B199.336.

**December SCSp** – a special limited partnership established and existing under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg, with its registered office at 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, registered in the Luxembourg Register of Commerce and Companies under the number B205.185.

**GPRE Management Sp. z o.o. (formerly Dom Handlowy Supersam Katowice Sp. z o.o.)** (bought by the Group in January 2017 - a company in the form of limited liability company existing under the laws of the Republic of Poland, with its registered office at Al. Szucha 6, Warsaw, Poland. The Company was entered in Register of Businesses of the National Court Register maintained by the District Court in Warsaw, XII Business Department of the National Court Register, with the reference KRS number 602904.

**Griffin Premium RE Lux S.à r.l.** - a private limited liability company, with its registered office at 26A, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg. On 17 January 2017 the company was registered in the Register of Commerce and Companies under the number B211834.

Prior to the reorganization that is further discussed in Note 1.2 the organizational structure and shareholdings of the Entities under common control of Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. that were combined in these Consolidated Financial Statements were as follows:

Entity	Direct Shareholder	31 December		
		2016	2015	2014
		%	%	%
Griffin Premium RE.. B.V.	Griffin Netherlands II B.V. *	67.65	-	-
Griffin Premium RE.. B.V.	GT Netherlands III B.V. *	32.35	-	-
Bakalion Sp. z o.o.	Griffin Topco III S.à r.l.	100	100	100
Centren Sp. z o.o.	Griffin Topco III S.à r.l.	100	100	100
Dolfia Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.à r.l.	100	100	100
Ebgaron Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.à r.l.	100	100	100
Grayson Investments Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.à r.l.	100	100	100
Lenna Investments Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.à r.l.	100	100	100
Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Grayson Investments Sp. z o.o.	0.1	0.1	0.1
Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Lenna Investments Sp. z o.o.	99.9	99.9	99.9
Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Cyrion Sp. z o.o.)	Lamantia Sp. z o.o.	0.5	0.5	-



## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Cyrion Sp. z o.o.)	Charlie SCSp	99.5	99.5	-
Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Cyrion Sp. z o.o.)	Griffin Topco II S.à r.l.	-	-	100
Lamantia Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.à r.l.	100	100	-
Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.à r.l.	100	100	-
Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Apenon Sp. z o.o.	-	-	100
Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.	0.1	0.1	-
Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Charlie SCSp	99.9	99.9	-
Dom Handlowy Supersam Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.à r.l.	100	100	100
Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Kafue Investments Sp. z o.o.)	Griffin Topco III S.à r.l.	-	-	100
Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Kafue Investments Sp. z o.o.)	Nordic Park Offices Sp. z o.o.	0.1	0.1	-
Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Kafue Investments Sp. z o.o.)	Akka SCSp	99.9	99.9	-
Akka SCSp	Griffin Topco III S.à r.l.	0.02	0.02	-
Akka SCSp	Akka RE Sp. z o.o.	99.98	-	-
Akka SCSp	IB 14 FIZ Aktywów Niepublicznych	-	99.98	-
Charlie SCSp	Griffin Topco II S.à r.l.	0.01	0.01	-
Charlie SCSp	Charlie RE Sp. z o.o.	99.99	-	-
Charlie SCSp	GT II FIZ Aktywów Niepublicznych*	-	99.99	-
December SCSp	Griffin Topco II S.à r.l.	0.02	0.02	-
December SCSp	December RE Sp. z o.o.	99.98	-	-
December SCSp	IB 15 FIZ Aktywów Niepublicznych*	-	99.98	-
Akka RE Sp. z o.o.	GT Netherlands III B.V.*	100	-	-
Charlie RE Sp. z o.o.	GT Netherlands III B.V.*	100	-	-
December RE Sp. z o.o.	GT Netherlands III B.V.*	100	-	-
IB 14 FIZ Aktywów Niepublicznych	GT Netherlands III B.V.*	100	100	-

\* These companies were controlled in 2015 by Griffin Topco II S.à r.l. or Griffin Topco III S.à r.l., they would not be included to the new Group structure for 2016.

Two holding entities Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. are indirectly controlled by a fund ultimately controlled by Oaktree Capital Management Group LLC.

The current structure of the Group as at 31 December 2016 was described in the Note 1.2 Reorganisation.

The Management Boards of Entities constituting the Group are described below:

#### **Management Board of:**

##### Griffin Premium RE.. B.V.

- Dorota Wysokińska – Kuzdra – Member of the Management Board
- Rafał Pomorski – Member of the Management Board
- Intertrust Management B.V. – Member of the Management Board (to 7 March 2017)

##### Bakalion Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board

##### Centren Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board (from 15 December 2014)
- Witold Piechowski – Member of the Management Board (to 15 December 2014)

##### Dolfia Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

---

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

#### Ebgaron Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board

#### Grayson Investments Sp. z o.o.

- Dorota Wysokińska-Kuzdra – President of the Management Board (to 10 January 2014)
- Michał Świerczyński – President of the Management Board (from 10 January 2014 to 12 December 2016)
- Edyta Bobek – Member of the Management Board (from 12 December 2016)
- Artur Wojtkiewicz – Vice-President of the Management Board (from 10 January 2014)

#### Lenna Investments Sp. z o.o.

- Dorota Wysokińska-Kuzdra – President of the Management Board (to 10 January 2014)
- Michał Świerczyński – President of the Management Board (from 10 January 2014 to 22 December 2016)
- Edyta Bobek – Member of the Management Board (from 22 December 2016)
- Artur Wojtkiewicz – Vice-President of the Management Board (from 10 January 2014)

#### Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

- Dorota Wysokińska-Kuzdra – President of the Management Board of General Partner (to 10 January 2014)
- Michał Świerczyński – President of the Management Board of General Partner (from 10 January 2014 to 12 December 2016)
- Edyta Bobek – Member of the Management Board of General Partner (from 12 December 2016)
- Artur Wojtkiewicz – Vice-President of the Management Board of General Partner (from 10 January 2014)

#### Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (formerly Cyrion Sp. z o.o.)

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board of General Partner

#### Lamantia Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board (from 16 June 2015)
- Witold Piechowski – Member of the Management Board (to 16 June 2015)

#### Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.

- Michał Świerczyński – President of the Management Board (from 7 December 2015 to 12 December 2016)
- Edyta Bobek – Member of the Management Board (from 12 December 2016)
- Piotr Fijołek – Member of the Management Board (from 7 December 2015)
- Barbara Sikora – Member of the Management Board (from 7 December 2015)
- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board (from 16 June 2015 to 7 December 2015)
- Witold Piechowski – Member of the Management Board (to 16 June 2015)

#### Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp.k.

After the conversion:

- Michał Świerczyński – President of the Management Board of General Partner (from 2 December 2015 to 12 December 2016)
- Edyta Bobek – Member of the Management Board of General Partner (from 12 December 2016)
- Piotr Fijołek – Member of the Management Board of General Partner (from 2 December 2015)
- Barbara Sikora – Member of the Management Board of General Partner (from 2 December 2015)

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

---

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

#### *Before the conversion:*

- Michał Świerczyński – President of the Management Board (to 1 December 2015)
- Piotr Fijołek – Member of the Management Board (to 1 December 2015)

#### Dom Handlowy Supersam Sp. z o.o.

- Michał Świerczyński – President of the Management Board (to 12 December 2016)
- Edyta Bobek – Member of the Management Board (from 12 December 2016)
- Piotr Fijołek – Member of the Management Board

#### Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board of General Partner

#### Nordic Park Offices Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board

#### Akka SCSp

- Juliette Caliste – Member of the Management Board of General Partner
- Martin Eckel – Member of the Management Board of General Partner

#### December SCSp

- Juliette Caliste – Member of the Management Board of General Partner
- Martin Eckel – Member of the Management Board of General Partner

#### Charlie SCSp

- Juliette Caliste – Member of the Management Board of General Partner
- Martin Eckel – Member of the Management Board of General Partner

#### Akka RE Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board

#### December RE Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board

#### Charlie RE Sp. z o.o.

- Paweł Wołkanowicz – Member of the Management Board

## **1.2 Reorganisation**

Griffin Premium RE.. B.V. was established in the Netherlands on 21 December 2016. At the date of its incorporation, the Company was a dormant company with no activities with Griffin Netherlands II B.V. (“**GN II**”) and GT Netherlands III B.V. (“**GTN III**”) being its shareholders.

During the period from December 2016 to 3 March 2017, a reorganisation took place where, through the number of steps comprising sales and in-kind contributions of shares, the Company became the holding company for Entities (the “**Reorganisation**”).

Specifically, the Reorganisation began with the establishment of the Company by GN II and GTN III and proceeded through the following stages.

- Sale of shares in Akka SCSp, Charlie SCSp and December SCSp by respectively IB 14 FIZAN, GT II FIZAN and IB 15 FIZAN to Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. and December RE Sp. z o.o.
- Sale of general partners’ shares in Akka SCSp, Charlie SCSp and December SCSp by GTII and GTIII to Griffin Premium RE Lux S.à r.l. (entity owned by the Company) in January 2017.
- Sale of shares in Lamantia Sp. z o.o., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. and Nordic Park Offices Sp. z o.o. being general partners in Lamantia Sp. z o.o. Sp. k., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp. k. and Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. respectively by GT II and GT III to Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017 and February 2017.
- Contributions of shares in Bakalion Sp. z o.o., Centren Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., by Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. to GN II B.V. and GTN III B.V. respectively in January 2017.
- Contribution of Centren Sp. z o.o., Bakalion Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. and December RE Sp. z o.o. by GN II B.V. and GTN III B.V. to the Company in January 2017.
- Contribution of IB 14 FIZAN from GTN III to the Company in January 2017.
- Purchase of GPRE Management Sp. z o.o. by the Company in January 2017.
- Contribution of Centren shares from the Company to IB14 FIZAN in January 2017.

Together with the transfers of the shares of relevant entities, the transfers of related intragroup loans were performed through the following steps:

- Sale of all loans toward the Entities by Griffin Finance II Sp. z o.o. and Griffin Finance III Sp. z o.o. to GT II and GT III respectively in January 2017.
- Contribution of all the loans toward the Entities by GT II and GT III to GN II and GTN III respectively and then by GN II and GTN III to the Company in January and February 2017.
- Sale of all the loans toward the Entities by the Company to IB 14 FIZAN in January, February and March 2017.
- Sale of all the loans toward the Entities by IB 14 FIZAN to Management Company in January, February and March 2017.

GPRE Management Sp. z o.o. issued bonds acquired by IB 14 FIZAN in January 2017. Payment for the bonds was set off with the price for the loans toward the Entities sold by IB 14 FIZAN to GPRE Management Sp. z o.o.

Once the reorganisation is completed, the Company will be holding investment certificates in IB 14 FIZAN, Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o., December RE Sp. z o.o. and Griffin Premium RE Lux S.à r.l. and those entities will be holding (directly or indirectly) shares in all remaining Entities.

List of all Entities composing the Group is included in Note 1.1.

## **Griffin Premium RE.. B.V. Group**

### **Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

---

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

## **2 Summary of significant accounting policies**

The principal accounting policies applied in the preparation of these Consolidated Financial Statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the years presented, unless otherwise stated.

### **2.1 Consolidated Financial Statements of the Griffin Premium RE.. B.V. Group**

With effect from 3 March 2017 Griffin Premium RE.. B.V. became the legal parent of the Entities, which were previously directly and indirectly controlled by Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. following a Reorganization through sale of businesses and contributions of shares by the holding companies in exchange for shares in Griffin Premium RE.. B.V.

Prior to the Reorganization the Group has not prepared Consolidated Financial Statements. The Entities were not formerly a separate group but were part of the operations owned and managed by Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. and its affiliates and reported on a standalone basis to the Griffin Topco II S.à r.l. or Griffin Topco III S.à r.l. for the purpose of preparing Abridged Consolidated Financial Statements of the Griffin Topco II S.à r.l. Group and Griffin Topco III S.à r.l. Group.

These Consolidated Financial Statements have been drawn up for the Group on the basis described below and present the financial position and performance of the Group as if the operations of the Entities had been held and operated under a single separate entity. This financial information therefore reflects the operations of the Griffin Premium RE.. B.V. Group.

The financial information for the years ended 31 December 2016, 31 December 2015 and 31 December 2014 were prepared on such basis, that the financial information sets out the Group's financial position as of 31 December 2016, 31 December 2015 and 31 December 2014 and financial performance for those periods as if the Entities were fully controlled by the Group in the respective periods.

These financial statements have been prepared for the purpose of initial public offering of Griffin Premium RE.. B.V. on the Warsaw Stock Exchange.

### **2.2 Basis of preparation**

The Consolidated Financial Statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as adopted by the European Union. Accounting books and records underlying these financial statements are maintained in accordance with Polish Accounting Standards.

The Consolidated Financial Statements for the years ended 31 December 2014, 2015 and 2016 comprise the Entities operations, as noted above, which were transferred to Griffin Premium RE.. B.V. throughout the period between January and March 2017 in exchange of the shares issued by Griffin Premium RE.. B.V. as described in the Note 1.2.

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the Consolidated Financial Statements, are disclosed in Note 3. Actual results could differ from those estimates. Estimates are used principally when accounting for investment property fair value and taxes.

The Consolidated Financial Statements have been prepared on a going concern basis, applying a historical cost basis, except for the measurement of investment property at fair value and derivative financial instruments that have been measured at fair value.

### **2.3 New and amended standards and interpretations**

The Group applied all standards and amendments, which are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016. The Group has not early adopted any other standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

The nature and the effect of the amendments that are of relevance to a real estate investor are disclosed below. Although these amendments were applied for the first time in 2016, they did not impact the annual Consolidated Financial Statements of the Group.

#### **Annual Improvements 2011-2013 Cycle**

These improvements are effective from 1 July 2014 and the Group has applied these amendments for the first time in these Consolidated Financial Statements. They include:

### **IAS 40 Investment Property**

The amendment is applied prospectively and clarifies that the description of ancillary services in IAS 40 only relates to the judgement needed to differentiate between investment property and owner-occupied property (i.e., property, plant and equipment). It further clarifies that IFRS 3, and not the description of ancillary services in IAS 40, is used to determine if the transaction is the purchase of an asset or a business combination. This amendment did not cause any change in the accounting policy of the Group, that is based on the current regulations.

### **Annual Improvements 2010-2012 Cycle**

These improvements are effective from 1 July 2014 and the Group has applied these amendments for the first time in these Consolidated Financial Statements. They include:

#### **IFRS 3 Business Combinations**

The amendment is applied prospectively and clarifies that all contingent consideration arrangements classified as liabilities (or assets) arising from a business combination should be subsequently measured at fair value through profit or loss whether or not they fall within the scope of IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement. This is consistent with the Group's current accounting policy and, thus, this amendment did not impact the Group's accounting policy.

#### *a) Standards issued but not yet effective*

The standards relevant to this Group that are issued but not yet effective up to the date of issuance of the Consolidated Financial Statements are disclosed below. This list of standards and interpretations issued are those that the Group reasonably expects to have an impact on the Consolidated Financial Statements when applied at a future date. The Group intends to adopt these standards when they become effective.

#### **IFRS 16 Leases**

IFRS 16 was issued in January 2016 and establishes new approach to lease agreements. The new standard will supersede current lease requirements under IFRS.

Landlord accounting is substantially unchanged from current accounting. As with IAS 17 Leases, IFRS 16 requires landlords to classify their rental contracts into two types, finance and operating leases. Lease classification determines how and when a landlord recognizes lease revenue and what assets a landlord records. The profit or loss recognition pattern for landlords is not expected to change.

The implementation of the new standard will impact the lessee accounting significantly and thus might influence the real estate entities' business practices.

The Group plans to adopt the new standard on the effective date. During 2016, the Group has started the impact assessment of all aspects of IFRS 16 by performing the high level evaluation. The Group is currently assessing the detailed impact of IFRS 16.

The new standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019, with limited early application permitted.

#### **IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers**

IFRS 15 was issued in May 2014 and establishes a five-step model to account for revenue arising from contracts with customers. Under IFRS 15, revenue is recognized at an amount that reflects the consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer.

The new revenue standard will supersede all current revenue recognition requirements under IFRS. Either a full retrospective application or a modified retrospective application is required for annual periods beginning on or after 1 January 2018. Early adoption is permitted. The Group plans to adopt the new standard on the effective date, using the full retrospective method.

During 2016, the Group performed a preliminary assessment of IFRS 15, which is subject to changes arising from a more detailed ongoing analysis. Furthermore, the Group is considering the clarifications issued by the IASB in an exposure draft in July 2015 and will monitor any further developments. The Group is currently assessing the impact of IFRS 15, in particular in respect of the following:

- The requirements to estimate variable consideration, and to determine the number of performance obligations contained in a contract, may lead to different revenue recognition in respect of fees for property management and development services.

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

- Sales of real estate will generally be recognized when control of the property transfers. Judgement will be required when applying the new requirements, to assess whether control transfers and therefore revenue should be recognized over time or at a point in time.

Note that IFRS 15 will not affect the recognition of lease income as this is still dealt with under IAS 17 Leases.

### **IFRS 9 Financial Instruments**

In July 2014, the IASB issued the final version of IFRS 9 Financial Instruments that replaces IAS 39 and all previous versions of IFRS 9. IFRS 9 brings together all three aspects of the accounting for financial instruments project: classification and measurement, impairment and hedge accounting. IFRS 9 is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018, with early application permitted. Except for hedge accounting, retrospective application is required but the provision of comparative information is not compulsory. For hedge accounting, the requirements are generally applied prospectively, with some limited exceptions.

The Group plans to adopt the new standard on the effective date. During 2016, the Group has performed a high level impact assessment of all three aspects of IFRS 9. This preliminary assessment is based on currently available information and may be subject to changes arising from further detailed analyses or additional reasonable and supportable information being made available to the Group in the future. Overall, the Group expects no significant impact on its balance sheet and equity except for the effect of applying the impairment requirements of IFRS 9.

#### *b) Standards issued not yet endorsed*

The Company's Management Board is analyzing and assessing the effect of the new standards disclosed below and their interpretations on the accounting policies applied by the Group and on the Group's future financial statements.

- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts, issued on 30 January 2014 (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016);
- Amendments to IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture; issued on 11 September 2014 – work on approval of the amendments has been postponed by the EU for an indefinite term; thus, the effective date of the amendments has been postponed by the IASB for an indefinite term;
- Amendments to IAS 12 Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses, issued on 19 January 2016 (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2017);
- Amendments to IAS 7 Disclosure Initiative, issued on 29 January 2016 (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2017);
- Amendments to IFRS 4: Application of IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts (issued on 12 September 2016) – effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018;
- Amendments to IFRS 2: Share-based Payment (issued on 20 June 2016) – effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018.

### **2.4 Measurement of items denominated in foreign currencies**

The Group's Consolidated Financial Statements are presented in euro ("EUR") being the presentation currency of the Group. For each entity including Griffin Premium RE.. B.V., the Group, based on the primary economic environment in which the entities operate, the currency that mainly influences costs of providing services, the currency in which funds from financing activities and the currency in which receipts from operating activities are usually retained, determined that the functional currency is PLN and items included in the financial statements of the Entities and Griffin Premium RE.. B.V. are measured using that functional currency.

#### *a) Transactions and balances*

Transactions in foreign currencies are initially recorded by the Group's Entities at their respective functional currency spot rates at the date the transaction first qualifies for recognition. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the functional currency spot rates of exchange at the reporting date.

Differences arising on settlement or translation of monetary items are recognised in profit or loss.

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates prevailing at the dates of the initial transactions. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value is determined. The gain or loss arising on translation of non-monetary items measured at fair value is treated in line with the recognition of gain or loss on change in fair value of the item (i.e., translation differences on items whose fair value gain or loss is recognised in Other Comprehensive Income (“OCI”) or profit or loss are also recognised in OCI or profit or loss, respectively).

#### *b) Group Entities*

On consolidation, the assets and liabilities of foreign operations are translated into euros at the rate of exchange prevailing at the reporting date and their statements of profit or loss are translated at average exchange rates for the year. The exchange differences arising on translation for consolidation are recognised in OCI. On disposal of a foreign operation, the component of OCI relating to that particular foreign operation is recognised in profit or loss.

Any goodwill arising on the acquisition of a foreign operation and any fair value adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities arising on the acquisition are treated as assets and liabilities of the foreign operation and translated at the spot rate of exchange at the reporting date.

#### *c) Exchange rates used*

Exchange rates used to recalculate transactions and balances are as follows:

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
PLN/EUR	4,4240	4,2615	4,2623
Average for the year			
PLN/EUR	4,3637	4,1843	4,1844

## 2.5 Investment property

### Investment property

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the Group, is classified as investment property. Investment property comprises freehold land, freehold buildings and land held under perpetual usufruct (approach is the same as for freehold properties).

Investment property is measured initially at cost, including related transaction costs. After initial recognition, investment property is stated at fair value.

The basis for determining the fair value of Group’s property portfolio is the market-based measurement, which is the estimated amount for which a property could be exchanged on the date of valuation, under current market conditions between market participants in an arm’s length transaction, after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion, i.e. acted in their economic best interest.

Fair value calculated using cash flow projections is based on the terms of the lease agreements and, in case of vacancy on the rent that is considered would be obtainable on an open market letting as at the date of valuation. Valuation fees are not related to the property value and valuation results. The valuation by the professional appraiser takes account of lease incentives, agent fees, property interests, financial leasing related to perpetual usufruct of land compensations and letting fees. The fair value of investment property reflects, among others, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in the light of current market conditions. The fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in respect of the property.

Subsequent expenditure is recognized as addition to the carrying amount of the asset only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are charged to the Consolidated Statement of Profit or Loss (‘Repair and maintenance costs’) during the financial period in which they are incurred.

Changes in fair values are recorded in the Consolidated Statement of Profit or Loss within ‘Net gains/(losses) on Investment Properties’.



(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation or commencement of an operating lease. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale. If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property, plant and equipment the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use.

Investment property is derecognised when it has been disposed of or permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Gains and losses on disposals are determined by comparing the net disposal proceeds with the carrying amount and transaction costs, and are recognised within 'Net gains/(losses) on investment property', in the Consolidated Statement of Profit or Loss.

Land acquired for development and future use as investment property is initially presented as investment property under construction and accounted for at cost. This includes all plots of land held by the Group on which no construction or development has started at the balance sheet date. If the Company begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.

#### Investment property under construction

Investment properties under construction are properties that are being constructed, extended or redeveloped for future use as an investment property. Investment property under construction are stated at fair value. If the Group determines that the fair value of an investment property under construction is not reliably measurable but expects the fair value of the property to be reliably measurable when construction is complete or more advanced, then Group measures that investment property under construction at cost until either its fair value becomes reliably measurable or construction is completed (whichever is earlier).

The Group has adopted the following criteria to assess reliability of the fair value measurement:

- agreement with general contractor is signed;
- building permit is obtained;
- at least 20% of the rentable area is leased to tenants (based on the signed lease agreements and letter of intents).

Capital expenditures relating to planned redevelopment comprise directly attributable expenditures borne by the Group prior to start of the construction phase. Expenditures such as costs of architectural design, building permits and initial works associated with the planned process of redevelopment of existing investment properties are capitalized by the Group only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, the cost of the item can be measured reliably and the Group has an intention to redevelop a property. Capital expenditure on future redevelopment of investment properties are recognized at cost less accumulated impairment loss in case fair value cannot be determined reliably.

Costs of development projects comprise acquisition costs, purchase taxes, and any directly attributable costs to bring the asset to working order for its intended use. Administrative expenses are not included unless these can be directly attributed to specific projects. Related borrowing costs are capitalized up to completion date.

Investment properties under redevelopment are reclassified to investment property upon completion, i.e. on the date on which the property is available for operation.

## **2.6 Rent and other receivables**

Rent and other receivables are recognised at their original invoiced value except where the time value of money is material, in which case receivables are recognised at fair value and subsequently measured at amortised cost.

An allowance is made when there is objective evidence that the Group will not be able to recover balances in full.

Balances are written off when the probability of recovery is assessed as being remote.

## **2.7 Financial instruments**

The Group classifies its financial assets and liabilities to the following categories:

- a) Financial assets or financial liabilities are measured at fair value through profit or loss - including:
  - financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss,

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

- derivative instruments which fail to meet the conditions for hedge accounting;
- b) Loans and receivables - financial assets other than derivatives with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market.

Financial assets are recognized on the transaction date, and derecognized upon the expiry of the contractual rights to cash flows from the financial asset or where a financial asset is transferred along with all risks and benefits of ownership thereof.

### ***Derivatives***

Derivatives are recognized in the books at the time when the Entities become a party to a binding agreement.

The Group takes recourse to derivative instruments to mitigate the risks associated with changes in exchange rates or interest rates.

The Group does not apply hedge accounting.

At the balance sheet date, derivatives are measured at fair value. Whereas derivatives with fair value greater than zero are financial assets, those with negative fair value are financial liabilities.

The Group recognizes profit/loss from valuation and realization of derivative instruments that fail to meet the requirements of hedge accounting as income/expense on operations, income/expenses on financial transactions or 'profit/loss on derivative instruments in foreign currency'. In case of the profit / loss on valuation and realization of the relevant IRS, the interest rate used to convert the interest rate of the loan from variable to fixed is recognized in finance cost.

In the Consolidated Statement of Cash Flows, cash flows of this nature are disclosed respectively as Financing activities.

### ***Loans, trade receivables and other receivables***

Loans, trade receivables and other receivables which are financial assets come under the category of "Long term loans", "Short-term loans", "Other receivables" or "Rent and other receivables". They are initially recognized at fair value (plus transaction costs if any) and subsequently measured at amortised cost less the accumulated impairment losses. The value of receivables is based on the probability of their payment by revaluation allowance.

Revaluation allowance on trade and other receivables are created at the end of each quarter, where there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts arising under the original terms of receivables. The following factors suggest that the receivable is impaired: serious financial problems of the debtor or delay in payments. The amount of the provision is the difference between the carrying value of the receivable and the present value of estimated future cash flows arising thereunder and discounted with the original effective interest rate. The amount of loss is recognized in the Consolidated Statement Profit or Loss as "Rental income". Subsequent repayment of previously written-off receivables is recognized in "Rental income" in Consolidated Statement Profit or Loss.

Advances to suppliers are valued at cash expenditure and according to received VAT invoices in evidence of granting an advance.

## **2.8 Fair value**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- In the principal market for the asset or liability, or
- In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The Group must be able to access the principal or the most advantageous market at the measurement date. The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities, for which fair value is measured or disclosed in the Consolidated Financial Statements are categorized within the fair value hierarchy (described as follows), based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- Level 1 — Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities,
- Level 2 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable,
- Level 3 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

For assets and liabilities that are recognised in the Consolidated Financial Statements at fair value on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorisation (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

## **2.9 Cash and short-term deposits and restricted cash**

Cash and short-term deposits in the statement of financial position comprise cash at bank, restricted cash and short-term deposits with an original maturity of three months or less, which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Restricted cash is cash on separate bank accounts held for a specific purpose and therefore not available to the Group for immediate or general business use.

For the purpose of the Consolidated Statement of Cash Flows, cash and cash equivalents consist of cash, short-term deposits, as defined above, net of outstanding bank overdrafts as they are considered an integral part of the Group's cash management.

## **2.10 Interest bearing loans and borrowings**

All loans and borrowings are initially recognised at fair value less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method ("EIR"). The EIR is the rate that exactly discounts the estimated future cash receipts over the expected life of the financial instrument or a shorter period, where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset.

## **2.11 Deposits from tenants and other deposits received**

Deposits from tenants and other deposits liabilities are initially recognised at fair value and subsequently measured at amortised cost. Any difference between the initial fair value and the nominal amount is included as a component of operating lease income and recognised on a straight-line basis over the lease term.

## **2.12 Leases**

The determination of whether an arrangement is (or contains) a lease is based on the substance of the arrangement at the inception of the lease. The arrangement is, or contains, a lease if fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset or assets or the arrangement conveys a right to use the asset or assets, even if that right is not explicitly specified in the arrangement.

A lease is classified at the inception date as a finance lease or an operating lease. A lease that transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership to the Group is classified as a finance lease. Finance leases are capitalised at the commencement of the lease at the inception date fair value of the leased property or, if lower, at the present value of the minimum lease payments.

### *Group as a lessor*

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards of ownership of an asset are classified as operating leases. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised over the lease term on the same basis as rental income.

Contingent rents are recognised as revenue in the period in which they are earned.

### **2.13 Revenue recognition**

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured, regardless of when the payment is being received. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group has concluded that it is the principal in all of its revenue arrangements since it is the primary obligor, it has pricing latitude and is also exposed to inventory and credit risks.

The specific recognition criteria described below must also be met before revenue is recognised.

#### ***Rental income***

The Group is the lessor in operating leases. Rental income arising from operating leases on investment property is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in Rental income in the Consolidated Statement of Profit or Loss due to its operating nature, except for contingent rental income which is recognised when it arises. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are recognised as an expense over the lease term on the same basis as the lease income.

Tenant lease incentives are recognised as a reduction of rental revenue on a straight-line basis over the term of the lease. The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the tenant has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the directors are reasonably certain that the tenant will exercise that option.

Amounts received from tenants to terminate leases or to compensate for damages are recognised in the Consolidated Statement of Profit or Loss when the right to receive them arises.

#### ***Service charges, management charges and other expenses recoverable from tenants***

Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the compensation becomes receivable. Service and management charges and other such receipts are included in net Rental income gross of the related costs, to the extent the directors consider that the Group acts as principal in this respect i.e. when it has primary responsibility for providing the services and bears the credit risk.

#### ***Sale of completed property***

A property is regarded as sold when the significant risks and rewards of ownership of the real estate have been transferred to the buyer, which is normally on unconditional exchange of contracts. For conditional exchanges, sales are recognised only when all the significant conditions are satisfied.

### **2.14 Interest income**

Interest income is recognised as it accrues using the effective interest rate method. Interest income is included in finance income in the Consolidated Statement of Profit or Loss.

### **2.15 Taxes**

The Group is subject to income and capital gains taxes in different jurisdictions. Significant judgement is required to determine the total provision for current and deferred taxes.

The Group recognises liabilities for current taxes based on estimates of whether additional taxes will be due.

Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will impact the income and deferred tax provisions in the period in which the determination is made.

### **2.16 Current income tax**

Current income tax assets and liabilities are measured at the amount expected to be recovered from or paid to taxation authorities.

The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted at the reporting date in the countries where the Group operates and generates taxable income. Current income tax relating to items recognised directly in equity is recognised in equity and not in the Consolidated Statement of Profit or Loss. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

## **2.17 Deferred income tax**

Deferred income tax is provided using the liability method on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- When the deferred tax liability arises from the initial recognition of goodwill or of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit or loss,
- In respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries and interests in joint arrangements, when the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax assets are recognised for all deductible temporary differences, the carry forward of unused tax credits and any unused tax losses. Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward of unused tax credits or unused tax losses can be utilised, except:

- When the deferred tax asset relating to the deductible temporary difference arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss,
- In respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and interests in joint arrangements, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

The amount of deferred tax provided is based on the expected manner of realisation or settlement of the carrying amount of assets and liabilities. In determining the expected manner of realisation of an investment property measured at fair value a rebuttable presumption exists that its carrying amount will be recovered through sale.

Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

Deferred income tax relating to items recognised outside profit or loss is recognised outside profit or loss. Deferred tax items are recognised in correlation to the underlying transaction either in OCI or directly in equity.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current income tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

Tax benefits acquired as part of a business combination, but not satisfying the criteria for separate recognition at that date, are only recognised subsequently when new information about facts and circumstances require this. If that new information is revealed during the measurement period the adjustment is treated as a reduction in goodwill (as long as it does not exceed goodwill). Otherwise, it is recognised in profit or loss.

## **2.18 Consolidation of subsidiaries**

Subsidiaries are all entities (including structured entities) over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are deconsolidated from the date that control ceases.

The Consolidated Financial Statements comprise the financial statements of the Group and its subsidiaries as at 31 December 2016. Specifically, the Group controls an investee if, and only if, it has:

- Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee),
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee,
- The ability to use its power over the investee to affect its returns.

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- The contractual arrangement with the other vote holders of the investee,
- Rights arising from other contractual arrangements,
- The Group's voting rights and potential voting rights.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the Consolidated Financial Statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of Other Comprehensive Income are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

If the Group loses control over a subsidiary, it derecognises the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity, while any resultant gain or loss is recognised in profit or loss. Any investment retained is recognised at fair value.

## **2.19 Reporting by segments**

Segments of the Group business are presented in accordance with data from internal management reporting and analysed by the key decision maker, responsible for allocating resources and assessing performance of operating segments. The Group identified the following reporting segments, the same as the operating segments, defined based on the type of projects:

- high street mixed use properties,
- office buildings.

Income, expenses, measurement of segment profit/(loss), valuation of assets and liabilities of the segment are determined in accordance with the accounting policies adopted for the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements, as well as the accounting policies that relate specifically to segment reporting. The measure of segment profit/(loss) is the Operating Profit.

## **3 Significant accounting judgements, estimates and assumptions**

The preparation of the Group's Consolidated Financial Statements requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the accompanying disclosures. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the assets or liabilities affected in future periods. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience as adjusted for current market conditions and other factors.

### *a) Investment property*

Investment properties are buildings rented by Group Entities, grouped together because of the risks and valuation method in two classes of investment property (high street mixed-use properties and office buildings). The fair value of investment property is classified at Level 3 of the fair value hierarchy.

The fair value of properties yielding fixed income is determined by appraisers. Whereas most of the lease agreements entered into by the Group are denominated in EUR, the valuation of investment properties has been prepared in EUR and converted into PLN as with exchange rate prevailing at the balance sheet date. Further details of the judgements and assumptions made are described in Note 5.1.3.

*b) Taxes*

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income. Given the wide range of transactions and the long-term nature and complexity of existing contractual agreements, differences arising between the actual results and the assumptions made, or future changes to such assumptions, could necessitate future adjustments to tax income and expenses already recorded. The Group establishes provisions, based on reasonable estimates, for possible consequences of audits by the tax authorities. The amount of such provisions is based on various factors, such as experience of previous tax audits and differing interpretations of tax regulations by the taxable entity and the responsible tax authority.

Such differences in interpretation may arise for a wide variety of issues depending on the conditions prevailing in the respective Group company's domicile.

#### **4 Business combination under common control**

A business combination under common control is a business combination in which all of the entities or businesses are ultimately controlled by the same party or parties both before and after the business combination and that control is not transitory. In particular, this will include transactions such as the transfer of subsidiaries or businesses between entities within the Group. In the case of a business combination under common control, entities within the Group should apply the pooling of interest method with application of financial data from Consolidated Financial Statements of the parent entity.

The pooling of interest method is considered to involve the following:

- the assets and liabilities of the combining entities are reflected at their carrying amounts – i.e. no adjustments are made to reflect fair values or to recognize any new assets or liabilities, which would otherwise be done under the acquisition method; the only adjustments that are made are to harmonize accounting policies and eliminate inter-company balances;
- no “new” goodwill is recognized as a result of the combination. The only goodwill that is recognized is any existing goodwill relating to either of the combining entities. Any difference between the consideration paid/transferred and the equity “acquired” is reflected within equity. Comparative data is not adjusted.

#### **5 Financial risk management**

##### **5.1 Financial risk factors**

Financial risks are risks arising from financial instruments to which the Group is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits.

The Group's principal financial liabilities, other than derivatives, are loans and borrowings. The main purpose of the Group's loans and borrowings is to finance the acquisition and development of the Group's property portfolio.

The Group has rent and other receivables, trade and other payables and cash and short-term deposits that arise directly from its operations.

The Group's senior management oversees the management of these risks. The Management Board reviews and agrees policies for managing each of these risks which are summarized below.

It is the Group's policy that no trading in derivatives for speculative purposes may be undertaken.

##### **a) Market risk**

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group's market risks arise from open positions in (a) foreign currencies and (b) interest-bearing assets and liabilities, to the extent that these are exposed to general and specific market movements. Management sets limits on the exposure to currency and interest rate risk that may be accepted. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

Sensitivities to market risks included below are based on a change in one factor while holding all other factors constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the factors may be correlated - for example, changes in interest rate and changes in foreign currency rates.

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

#### i. Foreign exchange risk

Currency risk results from the fact, that the functional currency of the Group is PLN. Therefore the positions originally in EUR must be denominated in PLN. In Consolidated Statement of Financial Position main EUR positions are investment properties, which are valued in EUR by external appraisers, loans and borrowings, whereas in Consolidated Statement of Profit and Loss main EUR positions are rental revenue and financial expenses relating to loans and borrowings. The Group does not apply hedge accounting in accordance with IAS 39. The Group manages foreign currency risk by using natural hedging. In case of the cash flow the Group matching its principal cash outflows to the currency in which the principal cash inflows (such as rental revenue) are denominated. This is generally achieved by obtaining financing in the relevant currency.

The following table presents sensitivities to reasonably possible changes in EUR at the Consolidated Financial Position with all other variables held constant.

	Increase/(decrease) in percentage points	Effect on equity	Effect on Profit/(loss) before tax
<b>2016</b>			
EUR/PLN	+1	-	629
EUR/PLN	-1	-	(629)
<b>2015</b>			
EUR/PLN	+1	-	1 156
EUR/PLN	-1	-	(1 156)
<b>2014</b>			
EUR/PLN	+1	-	716
EUR/PLN	-1	-	(716)

#### ii. Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to its long-term debt obligations with floating interest rates.

To manage its interest rate risk, the Group enters into interest rate swaps, in which it agrees to exchange, at specified intervals, the difference between fixed and variable rate interest amounts calculated by reference to an agreed-upon notional principal amount. These swaps are designated to mitigate risk associated with underlying debt obligations. After taking into account the effect of interest rate swaps the interest rate risk exposure as at December 2015: in 30%, at December 2014: in 46% is covered by IRS contract concluded by the Group. As at 31 December 2016 the loans are not covered by interest rate swaps.

The analysis below describes reasonably possible movements in interest rates with all other variables held constant, showing the impact on Profit/(loss) before tax and equity. It should be noted that the impact of movement in the variable is not necessarily linear.

The sensitivity analyses have been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed-to-floating interest rates of the debt and derivatives are all constant:

- The sensitivity of the statement of profit or loss is the effect of the assumed changes in interest rates on finance income less finance expense for one year, based on the floating rate financial liabilities held at the reporting date, including the effect of derivatives,
- The sensitivity of equity is calculated by revaluing derivatives for the effects of the assumed changes in interest rates.

	Increase/(decrease) in percentage points	Effect on equity	Effect on Profit/(loss) before tax
<b>2016</b>			
EURIBOR	+1	-	(2 978)



## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

EURIBOR	-1	-	2 978
WIBOR	+1	-	(243)
WIBOR	-1	-	243
NBP reference rate	+1	-	(56)
NBP reference rate	-1	-	56

	Increase/(decrease) in percentage points	Effect on equity	Effect on Profit/(loss) before tax
<b>2015</b>			
EURIBOR	+1	-	(2 167)
EURIBOR	-1	-	2 167
WIBOR	+1	-	(402)
WIBOR	-1	-	402
NBP reference rate	+1	-	(59)
NBP reference rate	-1	-	59

	Increase/(decrease) in percentage points	Effect on equity	Effect on Profit/(loss) before tax
<b>2014</b>			
EURIBOR	+1	-	(1 449)
EURIBOR	-1	-	1 449
WIBOR	+1	-	(309)
WIBOR	-1	-	309
NBP reference rate	+1	-	(59)
NBP reference rate	-1	-	59

#### b) Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial expense. The Group is exposed to credit risks from both its leasing activities and financing activities, including deposits with banks and financial institutions and derivatives.

#### *Rent receivables*

Rents are assessed according to Group criteria prior to entering into lease arrangements. Credit risk is managed by security deposits paid by tenants. Outstanding tenants' receivables are regularly monitored. An impairment analysis is performed at each reporting date on an individual basis for major tenants. The maximum exposure to credit risk at the reporting date is the carrying value of each class of financial asset. At the Group level there is no significant concentration of risk in relation to any of the customers of the Group. The relation of revenue from sales to major tenants to Group's total rental income has been analyzed in the following table, the revenue from rent from major tenant currently does not exceed 7% of the Group's rental income.

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

#### Concentration of credit risk

	share in total rental income		
	2016	2015	2014
Tenant A	7%	11%	-
Tenant B	7%	7%	10%
Tenant C	2%	6%	7%

#### Financial instruments and cash deposits

Credit risk from balances with banks and financial institutions is managed in accordance with the Group's policy. Investments of surplus funds are made only with reputable institutions. The Group places only short-term deposits, which are highly liquid and of the certain rates of return. The Group's maximum exposure to credit risk for the components of the Consolidated Statement of Financial Position at 31 December 2016, 2015 and 2014 is the carrying amounts of each class of financial instruments.

#### c) Price risk

The Group is exposed to price risk other than in respect of financial instruments, such as property price risk and property rent levels fluctuations risk.

The Group leases out its properties to retail and office tenants. Rents, in medium term, may fluctuate in connection with changes in supply of the premises to let. This however in long term shall remain constant.

The majority of Group's assets are investment properties, that are exposed to the risk of real estate's prices fluctuation. In order to manage the impact of the prices changes on the Group's assets, the investment properties are valued by external appraisers annually. The effect of valuation are reflected in Group's Consolidated Statement of Profit and Loss.

#### d) Liquidity risk

Griffin Premium RE.. B.V. and Entities' objective is to maintain a balance between continuity of funding and flexibility through the use of bank deposits and loans. The table below summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments (including interest payments):

Year ended 31 December 2016	On demand	Less than 3 months	3 to 12 months	1 to 5 years	> 5 years	Total
Bank loans	-	3 339	41 320	112 515	148 186	305 360
Other borrowings	-	-	16	55 056	82 863	137 935
Deposits from tenants and other deposits	66	250	160	2 166	1 182	3 824
Trade and other payables	1 314	1 946	-	-	-	3 260
Capex payables	2 340	983	-	-	-	3 323
	<b>3 720</b>	<b>6 518</b>	<b>41 496</b>	<b>169 737</b>	<b>232 231</b>	<b>453 702</b>

Year ended 31 December 2015	On demand	Less than 3 months	3 to 12 months	1 to 5 years	> 5 years	Total
Bank loans	-	3 784	76 563	150 770	22 590	253 707
Derivative financial instruments	-	660	648	-	-	1 308
Other borrowings	-	-	-	50 870	46 739	97 609
Deposits from tenants and other deposits	2	5	358	3 494	936	4 795
Trade and other payables	362	2 835	-	-	-	3 197
Capex payables	1 585	2 108	35	-	-	3 728
	<b>1 949</b>	<b>9 392</b>	<b>77 604</b>	<b>205 134</b>	<b>70 265</b>	<b>364 344</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Year ended 31 December 2014	On demand	Less than 3 months	3 to 12 months	1 to 5 years	> 5 years	Total
Bank loans	-	1 695	2 577	144 659	24 139	173 070
Derivative financial instruments	-	627	1 865	1 225	-	3 717
Other borrowings	-	-	-	16 108	60 356	76 464
Deposits from tenants and other deposits	5	23	68	2 287	404	2 787
Trade and other payables	80	1 700	9	-	-	1 789
Capex payables	1 227	4 312	69	-	-	5 608
	<b>1 312</b>	<b>8 357</b>	<b>4 588</b>	<b>164 279</b>	<b>84 899</b>	<b>263 435</b>

Bank loans presented as short-term as at 31 December 2016 relate to a maturing bank facility to be refinanced before June 2017 and the part of loans that will be paid within one year from the balance sheet date.

Bank loans presented as short-term as at 31 December 2015 relate to a maturing bank facility refinanced in June 2016 and the part of loans that will be paid within one year from the balance sheet date (loan amortization and interest).

#### 5.1.1 Capital management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it remains within its quantitative financial covenants and maintains a strong credit rating.

While managing the capital, the Group makes decisions regarding the level of financial leverage, dividend policy, issuance of new shares or purchasing and subsequent redemption or resale of previously issued shares and the possible sale of assets to reduce debt.

Like other companies in the industry, the Group monitors its capital by such methods as loan to value ratio.

During the reporting periods, the Group did not breach any of its loan covenants, and borrowings nor did it default on any other of its obligations under its loan and borrowings agreements.

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Total loans granted	(790)	(523)	(138)
Total bank loans and other borrowings	439 520	346 852	245 993
Less: Cash	(16 717)	(15 146)	(14 334)
<b>Net debt</b>	<b>422 013</b>	<b>331 183</b>	<b>231 521</b>
External valuation of completed investment property	470 380	385 825	237 410
External valuation of investment property under construction	-	36 850	52 671
<b>Total external valuation of investment property and investment property under construction</b>	<b>470 380</b>	<b>422 675</b>	<b>290 081</b>
<b>Loan to value ratio</b>			
	90%	78%	80%
<b>Loan to value ratio (bank loans)</b>			
	60%	56%	54%
<b>Loan to value ratio (other borrowings)</b>			
	26%	19%	21%

#### Fair value estimation

##### 5.1.2 Fair value measurements – financial assets and financial liabilities

Set out below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments presented in the Consolidated Financial Statements:

Financial assets	Carrying amount			Fair value		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Long-term loans	790	523	138	790	523	138
Long-term restricted cash	2 406	2 540	3 158	2 406	2 540	3 158
Rent and other receivables	3 813	6 149	3 749	3 813	6 149	3 749
Cash and short-term deposits	10 010	9 961	5 410	10 010	9 961	5 410
Restricted cash	6 707	5 185	8 924	6 707	5 185	8 924
<b>Financial liabilities</b>						
Bank loans	301 585	250 686	170 320	301 585	250 686	170 320
Derivative financial instruments	-	1 308	3 717	-	1 308	3 717
Other borrowings	137 935	96 166	75 673	137 935	96 166	75 673
Deposits from tenants and other deposits	3 824	4 795	2 787	3 824	4 795	2 787
Trade and other payables	3 260	3 197	1 789	3 260	3 197	1 789
Capex payables	3 323	3 728	5 608	3 323	3 728	5 608

Management has assessed that the fair values of cash and short-term deposits, rent and other receivables, trade payables and other current liabilities approximate their carrying amounts largely due to the short-term maturities of these instruments. The fair value of the financial assets and liabilities is included at the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

- Receivables are evaluated by the Group based on parameters such as individual creditworthiness of the customer and the risk characteristics of the financed project. Based on this evaluation, allowances are taken into account for the expected losses of these receivables. As at 31 December 2014, 2015 and 2016, the carrying amounts of such receivables, net of allowances, were not materially different from their calculated fair values.
- The fair value of obligations under finance leases and deposits from tenants is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms, credit risk and remaining maturities.
- Derivatives valued using valuation techniques which employ the use of market observable inputs are mainly interest rate swaps. The Group enters into derivative financial instruments with financial institutions with investment grade credit ratings.
- Fair values of the Group's interest-bearing borrowings and loans are determined by using the DCF method using a discount rate that reflects each of the Entity borrowing rate including its own non-performance risk as at 31 December 2016.

#### 5.1.3 Fair value measurement – investment property and investment property under construction

The current property market situation is analyzed on an ongoing basis by the Group. At each reporting date, the Group analyses the movements in each property's value. The professional appraisers provide the independent valuation reports supported with detailed property analysis. Each property is considered a separate asset class based on its unique nature, characteristics and risks. For each property, the latest valuation is compared to previous valuations. If fair value changes (positive or negative) the impact is included in the value of investment property.

#### Changes in valuation techniques

The valuation technique of investments under construction i.e. Supersam (2015) and Hala Koszyki (2016) have been changed from residual method to the income method due to their completeness. Except for above there were no changes in valuation techniques during 2016, 2015 and 2014.

#### Highest and best use

For all investment property that is measured at fair value, the current use of the property is considered the highest and best use.

#### Equivalent yield

Equivalent yields used to estimate the fair value as at 31 December 2016 ranged from 5.92% to 8.62% (as at 31 December 2015 ranged from 5.65% to 8.25%, whereas rates used for valuation as at 31 December 2014 ranged from 6.5% to 8.25%).

#### Fair value hierarchy

**Griffin Premium RE.. B.V. Group**

**Consolidated Financial Statements  
for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

The following tables show an analysis of the fair values of investment property recognised in the statement of financial position by level of the fair value measurement hierarchy:

	Fair value measurement using				Total gain or (loss) in the period in the statement of profit or loss
	Quoted prices in active markets (Level 1)	Significant observable inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)	Total	
<b>31 December 2016</b>					
Completed investment properties	-	-	470 380	470 380	17 223
Properties under construction	-	-	-	-	4 514
<b>Total</b>	-	-	<b>470 380</b>	<b>470 380</b>	<b>21 737</b>

	Fair value measurement using				Total gain or (loss) in the period in the statement of profit or loss
	Quoted prices in active markets (Level 1)	Significant observable inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)	Total	
<b>31 December 2015</b>					
Completed investment properties	-	-	385 825	385 825	20 508
Properties under construction	-	-	36 850	36 850	9 849
<b>Total</b>	-	-	<b>422 675</b>	<b>422 675</b>	<b>30 357</b>

	Fair value measurement using				Total gain or (loss) in the period in the statement of profit or loss
	Quoted prices in active markets (Level 1)	Significant observable inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)	Total	
<b>31 December 2014</b>					
Completed investment properties	-	-	237 410	237 410	9 040
Properties under construction	-	-	52 671	52 671	(11 349)
<b>Total</b>	-	-	<b>290 081</b>	<b>290 081</b>	<b>(2 309)</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

The Group has conducted the sensitivity analysis of the significant unobservable inputs used to fair value measurement, the details to the analysis for each reporting period are presented in the tables below:

#### Sensitivity analysis

As of December 31, 2016

Portfolio / Segment	Impact on PBT (*) of EUR 1 increase in ERV (**)	Impact on PBT (*) of 0.25% decrease in Yield
High street mixed use properties	16 796	11 629
Office buildings	13 507	6 494
<b>Total</b>	<b>30 303</b>	<b>18 123</b>

As of December 31, 2015

Portfolio / Segment	Impact on PBT (*) of EUR 1 increase in ERV (**)	Impact on PBT (*) of 0.25% decrease in Yield
High street mixed use properties	14 735	10 033
Office buildings	13 240	6 270
<b>Total</b>	<b>27 975</b>	<b>16 303</b>

As of December 31, 2014

Portfolio / Segment	Impact on PBT (*) of EUR 1 increase in ERV (**)	Impact on PBT (*) of 0.25% decrease in Yield
High street mixed use properties	10 864	6 909
Office buildings	7 273	3 458
<b>Total</b>	<b>18 137</b>	<b>10 367</b>

\* Profit/(loss) Before Tax (the same line item as in the Consolidated Statement of Profit and Loss),

\*\* Estimated Rental Value Transfers between hierarchy levels

There were no transfers between Levels 1, 2 or 3 during 2016, 2015 and 2014.

Gains recorded in the Consolidated Statement of Profit or Loss for the year ended 31 December 2016 for recurring fair value measurements categorised within Level 3 of the fair value hierarchy amounted to 21 737 and were presented in the Consolidated Statement of Profit or Loss in line 'Valuation gain/(loss) from investment property'. Gains recorded in Consolidated Statement of Profit or Loss for the year ended 31 December 2015 for recurring fair value measurements categorised within Level 3 of the fair value hierarchy amounted to 30 357 and were presented in the Consolidated Statement of Profit or Loss in line 'Valuation gain/(loss) from investment property'. Losses recorded in the Consolidated Statement of Profit or Loss for the year ended 31 December 2014 for recurring fair value measurements categorised within Level 3 of the fair value hierarchy amounted to 2 309 and were presented in the Consolidated Statement of Profit or Loss in line 'Valuation gain/(loss) from investment property'.

All gains and losses recorded in the Consolidated Statement of Profit or Loss for recurring fair value measurements categorised within Level 3 of the fair value hierarchy are attributable to changes in unrealised gains or losses relating to investment property (completed and under construction) held at the end of the reporting period.

#### 5.1.4 Fair value hierarchy

Quantitative disclosures of the Group's financial instruments in the fair value measurement hierarchy as at 31 December 2016, 2015 and 2014:

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

31 December 2016	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Completed investment property	-	-	470 380	470 380
Investment property under construction	-	-	-	-
Long-term loans	-	790	-	790
Bank loans	-	301 585	-	301 585
Other borrowings	-	137 935	-	137 935
Deposits from tenants and other deposits	-	3 824	-	3 824
Trade and other payables	-	3 260	-	3 260
Capex payables	-	3 323	-	3 323
<b>31 December 2015</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Total</b>
Completed investment property	-	-	385 825	385 825
Investment property under construction	-	-	36 850	36 850
Long-term loans	-	523	-	523
Bank loans	-	250 686	-	250 686
Derivative financial instruments	-	1 308	-	1 308
Other borrowings	-	96 166	-	96 166
Deposits from tenants and other deposits	-	4 795	-	4 795
Trade and other payables	-	3 197	-	3 197
Capex payables	-	3 728	-	3 728
<b>31 December 2014</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Total</b>
Completed investment property	-	-	237 410	237 410
Investment property under construction	-	-	52 671	52 671
Long-term loans	-	138	-	138
Bank loans	-	170 320	-	170 320
Derivative financial instruments	-	3 717	-	3 717
Other borrowings	-	75 673	-	75 673
Deposits from tenants and other deposits	-	2 787	-	2 787
Trade and other payables	-	1 789	-	1 789
Capex payables	-	5 608	-	5 608

## 6 Rental income

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Rental income (excluding straight-lining of lease incentives)	22 960	20 762	15 848
Straight-lining of lease incentives	728	554	106
<b>Rental income</b>	<b>23 688</b>	<b>21 316</b>	<b>15 954</b>
Service charges and marketing income	9 856	8 934	6 151
	<b>33 544</b>	<b>30 250</b>	<b>22 105</b>

The Group leases out its properties under operating leases and defines a lease contract as a signed agreement between landlord and tenant whereby the right to use property is transferred for a defined period of time.

The Group adopted a standard of lease agreement including following provisions:

- rental payments denominated in EUR, with rent adjustments following annual inflation index;
- fixed lease term, up to 10 years with an extension option;
- rent payment secured by a deposit or a guarantee.

The commercial property leases typically have lease terms between 5 and 10 years and include clauses to enable periodic upward revision of the rental charge according to prevailing market conditions. Some leases contain options to break before the end of the lease term.

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Lease agreements with a rent-free period or a reduced rent period are required to have the rent expense to a tenant or rental income to a landlord be recognized on a straight-line basis over the lease term based on the total rental payments.

Future minimum rental receivable under non-cancellable operating leases as at 31 December 2016, 2015 and 2014 are, as follows:

	2016	2015	2014
Within 1 year	27 236	23 951	21 066
After 1 year, but not more than 5 years	110 828	105 560	80 238
More than 5 years	29 213	25 635	27 559
	<b>167 277</b>	<b>155 146</b>	<b>128 863</b>

## 7 Property operating expenses and administrative expenses

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Property operating expenses</b>			
Utilities	3 996	3 404	2 260
Property administration	3 985	2 928	2 042
Real estate taxes	1 832	1 533	1 553
Marketing services	992	794	409
Other cost of sales	330	70	54
	<b>11 135</b>	<b>8 729</b>	<b>6 318</b>

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Property operating expenses</b>			
Property expenses arising from investment property that generated rental income	11 135	8 696	5 778
Property expenses arising from investment property that did not generate rental income (properties under construction)	-	33	540
<b>Total property expenses</b>	<b>11 135</b>	<b>8 729</b>	<b>6 318</b>

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Administrative expenses</b>			
Legal and consulting costs	1 825	1 983	1 241
Asset management services	2 032	2 286	1 752
Other	156	669	473
<b>Total administrative expenses</b>	<b>4 013</b>	<b>4 938</b>	<b>3 466</b>

## 8 Finance income

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Bank interest	32	25	16
Interest from loans to related parties	330	-	-
Other financial income	60	132	98
	<b>422</b>	<b>157</b>	<b>114</b>



## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

#### 9 Finance cost

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Interest:	(13 016)	(12 113)	(11 288)
Bank borrowings	(8 431)	(8 179)	(6 569)
Loans from related parties	(4 566)	(3 683)	(4 710)
Other interest expenses	(19)	(251)	(9)
Commissions and bank fees	(690)	(647)	(822)
Net foreign exchange gains/(losses) on financial activities	(11 648)	(3 184)	(5 097)
Fair value gains/(losses) on financial instruments:	1 277	2 455	1 617
Interest rate swap	1 277	2 455	1 617
<b>Financial expenses</b>	<b>(24 077)</b>	<b>(13 489)</b>	<b>(15 590)</b>
Capitalized costs and foreign exchange differences	1 432	2 400	2 853
<b>Total finance cost</b>	<b>(22 645)</b>	<b>(11 089)</b>	<b>(12 737)</b>

Fair value gains/(losses) on financial instruments relate to interest rate swap used to mitigate risks associated with fluctuation of interest rates. Due to the fact that interest rate swap presented above was not identified as embedded derivative it was not included in the measurement of the loan liability at amortised cost.

#### 10 Segment information

For investment property, discrete financial information is provided on a property-by-property basis to members of executive management, which collectively comprise the chief operating decision maker. The information provided is net of Rental income (including gross Service charge and marketing income and Property operating expenses), Valuation gains/(losses) from investment property, Net gains/(losses) on investment property. The individual properties are aggregated into segments with similar economic characteristics such as the nature of the property and the occupied market it serves. Management Board considered to aggregate high street mixed use and office into segments.

Consequently, the Group is considered to have two reportable segments, as follows:

- High street mixed use — acquires, develops and leases shopping malls and office space in these malls,
- Office — acquires, develops and leases offices.

Group administrative costs, profit/loss on disposal of investment property, finance income, finance costs and income taxes are not reported to the members of the executive management team on a segment basis. There are no sales between segments. Segment assets represent investment property (both completed Investment Property and Investment Property Under Construction) and Long term loans.

Segment liabilities represent loans and borrowings, as these are the only liabilities reported to the Management Board on a segmental basis.

Other positions of Consolidated Financial Statements are not presented by segments as this information is not analyzed from the segment perspective by the Management Board.

	Year ended 31 December 2016		
	High-street mixed use properties	Office properties	Total
<b>Segment profit</b>			
Rental income	11 124	12 564	23 688
Service charge and marketing income	5 691	4 165	9 856
Property operating expenses	(6 238)	(4 897)	(11 135)
Valuation gain/(loss) from investment property	16 222	5 515	21 737
<b>Segment profit</b>	<b>26 799</b>	<b>17 347</b>	<b>44 146</b>

**Griffin Premium RE.. B.V. Group**

**Consolidated Financial Statements  
for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

	<b>Year ended 31 December 2016</b>		
	<b>High-street mixed use properties</b>	<b>Office properties</b>	<b>Total</b>
Finance costs	(10 392)	(12 068)	(22 460)
<b>Unallocated to segments</b>			
Administrative expenses			(4 013)
Finance income and costs			237
<b>Profit/(loss) before tax</b>			<b>17 910</b>

	<b>Year ended 31 December 2016</b>		
	<b>High-street mixed use properties</b>	<b>Office properties</b>	<b>Total</b>
<b>Segment assets</b>			
Completed investment property	281 490	188 890	470 380
Long term loans	790	-	790
<b>Total Segment assets</b>	<b>282 280</b>	<b>188 890</b>	<b>471 170</b>
<b>Assets unallocated to segments</b>			
Deferred tax			7 674
Other assets			22 978
<b>Total assets</b>			<b>501 822</b>
<b>Segment liabilities</b>			
Loans and borrowings	235 632	167 836	403 468
<b>Total Segment liabilities</b>	<b>235 632</b>	<b>167 836</b>	<b>403 468</b>
<b>Liabilities unallocated to segments</b>			
Deferred tax			15 658
Loans and borrowings			36 052
Non-current liabilities			3 348
Current liabilities			7 059
<b>Total liabilities</b>			<b>465 585</b>

	<b>Year ended 31 December 2015</b>		
	<b>High-street mixed use properties</b>	<b>Office properties</b>	<b>Total</b>
<b>Segment profit</b>			
Rental income	8 717	12 599	21 316
Service charge and marketing income	4 755	4 179	8 934
Property operating expenses	(4 282)	(4 447)	(8 729)
Valuation gain/(loss) from investment property	18 767	11 590	30 357
<b>Segment profit</b>	<b>27 957</b>	<b>23 921</b>	<b>51 878</b>
Finance costs	(2 932)	(8 157)	(11 089)
<b>Unallocated to segments</b>			-
Administrative expenses			(4 938)
Finance income and costs			157
<b>Profit/(loss) before tax</b>			<b>36 008</b>

**Griffin Premium RE.. B.V. Group**

**Consolidated Financial Statements  
for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

	<b>Year ended 31 December 2015</b>		
	<b>High-street mixed use properties</b>	<b>Office properties</b>	<b>Total</b>
<b>Segment assets</b>			
Completed investment property	200 644	185 181	385 825
Investment property under construction	36 850	-	36 850
Long term loans	523	-	523
<b>Total Segment assets</b>	<b>238 017</b>	<b>185 181</b>	<b>423 198</b>
<b>Assets unallocated to segments</b>			
Deferred tax			2 096
Other assets			23 866
<b>Total assets</b>			<b>449 160</b>
<b>Segment liabilities</b>			
Loans and borrowings	178 716	168 136	346 852
Derivative financial instruments	1 308	-	1 308
<b>Total Segment liabilities</b>	<b>180 024</b>	<b>168 136</b>	<b>348 160</b>
<b>Liabilities unallocated to segments</b>			
Deferred tax			4 802
Non-current liabilities			4 430
Current liabilities			7 290
<b>Total liabilities</b>			<b>364 682</b>

	<b>Year ended 31 December 2014</b>		
	<b>High-street mixed use properties</b>	<b>Office properties</b>	<b>Total</b>
<b>Segment profit</b>			
Rental income	8 114	7 840	15 954
Service charge and marketing income	3 719	2 432	6 151
Property operating expenses	(3 795)	(2 523)	(6 318)
Valuation gain/(loss) from investment property	(8 781)	6 472	(2 309)
(Impairment)/reversal of impairment of property	1 302	-	1 302
<b>Segment profit</b>	<b>559</b>	<b>14 221</b>	<b>14 780</b>
Finance costs	(5 622)	(7 115)	(12 737)
<b>Unallocated to segments</b>			
Administrative expenses			(3 466)
Finance income and costs			114
<b>Profit/(loss) before tax</b>			<b>(1 309)</b>

	<b>Year ended 31 December 2014</b>		
	<b>High-street mixed use properties</b>	<b>Office properties</b>	<b>Total</b>
<b>Segment assets</b>			
Completed investment property	127 500	109 910	237 410
Investment property under construction	52 671	-	52 671
Long term loans	138	-	138
<b>Total Segment assets</b>	<b>180 309</b>	<b>109 910</b>	<b>290 219</b>
<b>Assets unallocated to segments</b>			
Deferred tax			4 677
Other assets			21 465
<b>Total assets</b>			<b>316 361</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

	Year ended 31 December 2014		
	High-street mixed use properties	Office properties	Total
<b>Segment liabilities</b>			
Loans and borrowings	142 940	103 053	245 993
Derivative financial instruments	3 717	-	3 717
<b>Total Segment liabilities</b>	<b>146 657</b>	<b>103 053</b>	<b>249 710</b>
<b>Liabilities unallocated to segments</b>			
Deferred tax			3 132
Non-current liabilities			2 691
Current liabilities			7 493
<b>Total liabilities</b>			<b>263 026</b>

Geographical information:

Rental income	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>City of Investment Property location</b>			
Katowice	2 966	721	-
Krakow	4 075	4 339	3 046
Lodz	5 239	3 770	-
Warsaw	3 743	4 490	4 807
Wroclaw	7 665	7 996	8 101
<b>Total</b>	<b>23 688</b>	<b>21 316</b>	<b>15 954</b>

Carrying amount of investment property (including under construction):

Carrying amount of investment property

City of Investment Property location	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Katowice	56 020	62 040	31 771
Krakow	64 830	62 000	56 000
Lodz	69 650	67 160	-
Warsaw	142 970	92 870	74 810
Wroclaw	136 910	138 605	127 500
<b>Total</b>	<b>470 380</b>	<b>422 675</b>	<b>290 081</b>

## 11 Income tax

The major components of income tax expense for the years ended 31 December 2016, 2015 and 2014 are:

Consolidated Statement of Comprehensive Income	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Current income tax:</b>			
Current income tax charge	(223)	(12)	-
<b>Deferred income tax:</b>			
Relating to origination and reversal of temporary differences	(5 449)	(4 334)	587
<b>Income tax (expense)/gain reported in the Consolidated Statement of Comprehensive Income</b>	<b>(5 672)</b>	<b>(4 346)</b>	<b>587</b>

Reconciliation of tax expense and the accounting profit multiplied by Poland's tax rate for 2016, 2015 and 2014 is, as follows:

Year ended 31 December		
2016	2015	2014

**Griffin Premium RE.. B.V. Group****Consolidated Financial Statements  
for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

<b>Profit/(loss) before income tax</b>	<b>17 910</b>	<b>36 008</b>	<b>(1 309)</b>
Expected taxation charge at the tax rate 19%	(3 403)	(6 842)	249
Effect of:			
Income not subject to tax	292	8	20
Expenses not deductible for tax purposes	(123)	(133)	(17)
Adjustments for companies not obliged to calculate income tax	(3 066)	2 739	117
Temporary differences for which no deferred tax asset is recognized	-	(75)	(22)
Tax losses from prior years from which no deferred tax asset was recognised	204	(43)	-
Reversal of impairment deferred tax asset on not expired tax losses	424	-	240
<b>Tax (charge)/credit</b>	<b>(5 672)</b>	<b>(4 346)</b>	<b>587</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

The movement in deferred tax assets and liabilities during the year was as follows:

Deferred tax assets	Interest and exchange rate differences accrued	Tax losses carried forward	Unrealised loss on fair value	Other	Total
<b>As at 1 January 2014</b>	<b>1 245</b>	<b>526</b>	<b>-</b>	<b>73</b>	<b>1 844</b>
Charged / (credited) to the Consolidated Statement of Profit and Loss	776	382	1 759	19	<b>2 936</b>
Foreign currency translation	(48)	(21)	(32)	(2)	<b>(103)</b>
<b>As at 31 December 2014</b>	<b>1 973</b>	<b>887</b>	<b>1 727</b>	<b>90</b>	<b>4 677</b>
Charged / (credited) to the Consolidated Statement of Profit and Loss	(725)	(417)	(1 461)	(28)	(2 631)
Foreign currency translation	14	8	27	1	50
<b>As at 31 December 2015</b>	<b>1 262</b>	<b>478</b>	<b>293</b>	<b>63</b>	<b>2 096</b>
Charged / (credited) to the Consolidated Statement of Profit and Loss	3 492	1 117	942	182	5 733
Foreign currency translation	(94)	(33)	(24)	(4)	(155)
<b>As at 31 December 2016</b>	<b>4 660</b>	<b>1 562</b>	<b>1 211</b>	<b>241</b>	<b>7 674</b>
Deferred tax liabilities	Temporary difference between tax and book value	Interest and exchange rate differences accrued	Other	Total	
<b>As at 1 January 2014</b>	<b>741</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>848</b>	
Charged / (credited) to the Consolidated Statement of Profit and Loss	2 326	9	14	<b>2 349</b>	
Foreign currency translation	(62)	(3)	-	<b>(65)</b>	
<b>As at 31 December 2014</b>	<b>3 005</b>	<b>106</b>	<b>21</b>	<b>3 132</b>	
Charged / (credited) to the Consolidated Statement of Profit and Loss	1 496	115	92	<b>1 703</b>	
Foreign currency translation	(29)	(2)	(2)	<b>(33)</b>	
<b>As at 31 December 2015</b>	<b>4 472</b>	<b>219</b>	<b>111</b>	<b>4 802</b>	
Charged / (credited) to the Consolidated Statement of Profit and Loss	11 150	(113)	145	11 182	
Foreign currency translation	(313)	(7)	(6)	(326)	
<b>As at 31 December 2016</b>	<b>15 309</b>	<b>99</b>	<b>250</b>	<b>15 658</b>	

As at 31 December 2016 the Group has tax losses that arose in Poland of 4 435 (2015: 5 545; 2014: 5 994) that are available for 5 years for offsetting against future taxable profits of the companies in which the losses arose. Deferred tax assets have not been recognized in respect of tax losses in amount of 27 (2015: 3 037; 2014: 1 316) as they are not probable to be used to offset taxable profits in the Group, they have arisen in subsidiaries that have been loss-making for some time, and there are no other tax planning opportunities or other convincing evidence of recoverability in the near future.

The right from tax losses carried forward to reduce income tax expires in 2017 (18), in 2018 (515), in 2019 (543), in 2020 (1 426), in 2021 (767), in 2022 (1 165).

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

#### 12 Earnings per share (EPS)

Basic EPS amounts are calculated by dividing the Profit/(loss) for the year attributable to ordinary equity holders of the parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year. Diluted EPS is calculated by dividing the profit attributable to ordinary equity holders of the parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares. As there are no dilutive instruments outstanding, basic and diluted earnings per share are identical.

For the purpose of these consolidated financial statements the number of ordinary shares of Griffin Premium RE.. B.V. issued as of 3 March 2017 was used for EPS calculation for 2016, 2015 and 2014.

From the date of incorporation of the Griffin Premium RE.. B.V. i.e. from 21 December 2016 until 3 March 2017 the number of shares increased from 45 000 shares to 133 931 912 shares.

The following table reflects the Profit/(loss) for the year and number of shares outstanding used in the basic and diluted EPS computations:

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Profit/(loss) attributable to equity holders of the parent [in EUR]	12 238 000	31 662 000	(722 000)
Weighted average number of ordinary shares	133 931 912	133 931 912	133 931 912
<b>Earnings per share (basic and diluted) [in EUR]</b>	<b>0.09</b>	<b>0.24</b>	<b>(0.01)</b>

#### 13 Completed investment property

	2016	2015	2014
<b>At 1 January</b>	<b>385 825</b>	<b>237 410</b>	<b>169 424</b>
Capital expenditures on completed property	12 715	1 132	850
Acquisitions on new properties	-	63 597	63 541
Transfers from property under construction	68 182	64 913	-
Agent fees	1 243	402	375
Rent free period incentive	728	555	106
Net gain/(loss) from fair value adjustments on investment property	17 223	20 508	9 040
Foreign currency translation	(15 536)	(2 692)	(5 926)
<b>At 31 December</b>	<b>470 380</b>	<b>385 825</b>	<b>237 410</b>

As at 31 December 2014 the Group possessed 6 investment properties and 2 investment properties under construction. In 2015 the Group possessed 8 investment properties and 1 property under construction. At the end of 2016 all 9 properties were completed.

Transfer of property from investment property under construction to completed investment property is related to Hala Koszyki in 2016 and Supersam in 2015.

The Group's investment properties have been revalued to fair value using the following methods:

- Income method (Renoma, Batory Office Buildings, Bliski Center, Nordic Park, Centrum Biurowe Lubicz I and II, Green Horizon, Philips House, Hala Koszyki, Supersam - 2016),
- Mixed method (residual method) (Supersam - 2015).

#### 14 Investment property under construction

	2016	2015	2014
<b>At 1 January</b>	<b>36 850</b>	<b>52 671</b>	<b>46 282</b>
Capital expenditure	25 672	36 444	17 003
Financial costs capitalised including amortised cost	1 881	2 400	2 853
Received grant	128	97	(2 024)
Transfer to completed investment property under construction	(68 182)	(64 913)	-

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

	2016	2015	2014
Net gain/(loss) from fair value adjustments on investment property	4 514	9 849	(11 349)
(Impairment)/reversal of impairment property	-	-	1 302
Foreign currency translation	(863)	302	(1 396)
<b>At 31 December</b>	<b>-</b>	<b>36 850</b>	<b>52 671</b>

During year ending 31 December 2014 the Group owned two investment properties under construction – Supersam and Hala Koszyki. Hala Koszyki was valued at cost, whereas Supersam was revalued to Fair value.

In 2015 Supersam was transferred to completed properties. According to the Group's accounting policy, due to substantial progress of Hala Koszyki's leasing process, the property has been accounted for at its to fair value at the year ended 31 December 2015. Its market value has been estimated by applying the residual approach to valuation whereby all the costs required to complete development are deducted from the estimated fair value of completed development in order to obtain current value of the property.

The reversal of impairment in 2014 relates to Hala Koszyki and comprise the impairment charge from revaluation and positive impact of grant recognition.

#### 15 Loans granted

At the end of the 2015 and 2014 the Group had the loans receivable from related party - Apenon Sp. z o.o.

In 2015 Apenon Sp. z o.o. was granted additional loan up to the amount of 4 000 thousands PLN out of which 100 thousands PLN was disbursed.

At the end of 2016 the Group has loans receivable from Apenon Sp. z o.o. and Griffin Topco II S.à r.l.

##### Year ended 31 December 2016

Borrower	Total	After 1 year but no more than 5 years	More than 5 years
Apenon Sp. z o.o.	152	152	-
Apenon Sp. z o.o.	406	406	-
Griffin Topco II S.à r.l.	232	232	-
	<b>790</b>	<b>790</b>	<b>0</b>

##### Year ended 31 December 2015

Borrower	Total	After 1 year but no more than 5 years	More than 5 years
Apenon Sp. z o.o.	145	145	-
Apenon Sp. z o.o.	378	378	-
	<b>523</b>	<b>523</b>	<b>-</b>

##### Year ended 31 December 2014

Borrower	Total	After 1 year but no more than 5 years	More than 5 years
Apenon Sp. z o.o.	138	138	-
	<b>138</b>	<b>138</b>	<b>-</b>

#### 16 Rent and other receivables

As at 31 December		
2016	2015	2014



## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

	As at 31 December		
	2016	2015	2014
Rent and service charge receivables	3 327	2 526	1 803
Less: Provision for impairment of receivables	(722)	(445)	(402)
<b>Rent receivables - net</b>	<b>2 605</b>	<b>2 081</b>	<b>1 401</b>
VAT receivables	826	3 064	1 601
Deferred expenses	89	207	103
Notarial and other deposits	-	389	532
Receivables from related parties	266	249	10
Other	27	159	102
	<b>3 813</b>	<b>6 149</b>	<b>3 749</b>

Rent and service charge receivables are non-interest bearing and are typically due within 30 days.

#### Rent and other receivables impaired and provided for

As at 31 December 2016, receivables with nominal value of 739 (2015: 458; 2014: 488) were impaired and provided for in the amount of 722 (2015: 445; 2014: 402) due to tenant defaults. Movements in the provision for impairment of receivables were, as follows:

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>At 1 January</b>	<b>445</b>	<b>402</b>	<b>259</b>
Charge for the year	297	44	153
Foreign currency translation	(20)	(1)	(10)
<b>At 31 December</b>	<b>722</b>	<b>445</b>	<b>402</b>

As at 31 December 2016, 2015 and 2014, the analysis of rent and other receivables and classification of provisions for impairment of receivables is set out below:

	Total	Neither past due nor impaired	<30 days	30-60 days	60-90 days	90-120 days	>120 days
<b>2016</b>	3 327	643	1 630	170	114	123	647
<b>2015</b>	2 526	936	713	182	17	104	574
<b>2014</b>	1 803	816	339	52	18	7	571
<b>2016</b>							
Impaired rent and other receivables			26	54	56	42	561
Provision for impairment			(26)	(54)	(56)	(33)	(553)
<b>Total provision</b>							<b>(722)</b>
<b>2015</b>							
Impaired rent and other receivables			17	-	-	98	343
Provision for impairment			(17)	-	-	(98)	(330)
<b>Total provision</b>							<b>(445)</b>
<b>2014</b>							
Impaired rent and other receivables			4	-	6	39	439
Provision for impairment			(1)	-	(1)	(34)	(366)
<b>Total provision</b>							<b>(402)</b>

#### 17 Cash and short-term deposits

Cash at bank earns interest at floating rates based on daily bank deposit rates. Short-term deposits are made for varying periods of between one day and three months, depending on the immediate cash requirements of the Group, and earn interest at the respective short-term deposit rates.

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Cash at bank and on hand	7 244	6 431	4 264
Short-term deposits	2 766	3 530	1 146
<b>Total</b>	<b>10 010</b>	<b>9 961</b>	<b>5 410</b>

#### 18 Restricted cash

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Long-term restricted cash	2 406	2 540	3 158
Short-term restricted cash	6 707	5 185	8 924
<b>Total</b>	<b>9 113</b>	<b>7 725</b>	<b>12 082</b>

The restricted cash comprises of deposits from tenants, deposits from subcontractors (amounts kept as a guarantee for construction works performed) and debt service reserve accounts.

#### 19 Issued capital

##### *Authorised shares*

The authorized capital of Griffin Premium RE.. B.V. amounts to 45 and consist of 45 000 ordinary shares with nominal value of 1 EUR each.

As at 31 December 2016 the issued and paid up share capital of the Company according to shareholders register can be broken as follows:

Shareholders	Number of shares	Par value per share [EUR]	Value of share capital [EUR]	%
Griffin Netherlands II B.V.	30 443	1	30 443	67.65
GT Netherlands III B.V.	14 557	1	14 557	32.35
<b>Total</b>	<b>45 000</b>		<b>45 000</b>	<b>100.00</b>

##### *Net assets attributable to shareholders*

Net assets attributable to shareholders represents total equity of the Entities which form part of the financial statements, but were not legally owned by Griffin Premium RE.. B.V. As per 31 December 2016, 2015 and 2014, this only represents the total equity of subsidiaries mentioned in Note 1.1.

The below table, shows the movements in the net assets attributable to the shareholders.

Equity of Bakalion Sp. z o.o.	112
Equity of Centren Sp. z o.o.	1
Equity of Dolfia Sp. z o.o.	2 221
Equity of Ebgaron Sp. z o.o.	(20)
Equity of Kafue Sp. z o.o. (later Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	3 893
Equity of Lenna Investments Sp. z o.o.	(57)
Equity of Grayson Investments Sp. z o.o.	(10)
Equity of Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	2 572
Equity of Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (formerly Cyrion Sp. z o.o.)	1 494
Equity of DH Renoma Sp. z o.o.	29 782
Equity of Dom Handlowy Supersam Sp. z o.o.	9 963
Elimination of common shares	(994)
<b>Total net assets attributable to shareholders as at 1 January 2014</b>	<b>48 957</b>
Profit /(loss) for the year 2014	(722)
Share capital increase in DH Supersam Katowice Sp. z o.o.	6 409

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Operations with shareholders	6 409
<b>Total net assets attributable to shareholders as at 31 December 2014</b>	<b>54 644</b>
Profit/(loss) for the year 2015	31 662
Set up of Lamantia Sp. z o.o.	1
Set up of Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.	1
Set up of Akka SCSp	361
Set up of Charlie SCSp and contribution in kind to Charlie SCSp	39 387
Set up of IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	429
Elimination of common shares	(40 136)
Operations with shareholders	43
<b>Total net assets attributable to shareholders as at 31 December 2015</b>	<b>86 349</b>
Profit/(loss) for the year 2016	12 238
Dividend from Charlie SCSp	(56 112)
Lenna Investments Sp. z o.o. share capital increase	463
Elimination of common shares	(1 604)
Operations with shareholders	(1 141)
<b>Total net assets attributable to shareholders as at 31 December 2016</b>	<b>41 334</b>

#### *Foreign currency translation reserve*

The foreign currency translation reserve is used to record exchange differences arising from the translation of the financial data from functional currency to presentation currency.

## 20 Bank loans

All the Group's borrowings are at floating interest rates. Interest costs may increase or decrease as a result of changes in the interest rates.

#### As at 31 December 2016

Bank	Interest rate	Maturity	Total	Long-term	Short-term
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + margin	April 2019	34 530	33 722	808
Bank consortium	EURIBOR 3M + margin	June 2020	46 294	43 635	2 659
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + margin	February 2018	6 382	6 023	359
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + margin	January 2034	7 564	7 101	463
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + margin	February 2018	7 363	6 949	414
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + margin	July 2034	14 117	13 092	1 025
Bank Gospodarstwa Krajowego	NBP reference rate less social indicator	June 2034	3 958	3 815	143
Bank Gospodarstwa Krajowego	WIBOR 1M + margin	February 2018	1 215	-	1 215
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + margin	August 2026*	44 759	44 577	182
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + margin	June 2026	98 062	93 621	4 441
Bank Ochrony Środowiska S.A.	EURIBOR 3M + margin	June 2017	37 177	-	37 177
Bank Ochrony Środowiska S.A.	WIBOR 3M + margin	June 2017	164	-	164
			<b>301 585</b>	<b>252 535</b>	<b>49 050</b>

#### As at 31 December 2015

Bank	Interest rate	Maturity	Total	Long-term	Short-term
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + margin	April 2017	34 657	34 575	82
Bank consortium	EURIBOR 3M + margin	June 2020	47 774	46 305	1 469
Westdeutsche Immobilienbank AG	fixed rate + margin	February 2018	6 569	6 346	223
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + margin	January 2034	7 999	7 617	382
Westdeutsche Immobilienbank AG	fixed rate + margin	February 2018	7 578	7 320	258
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + margin	July 2034	14 876	14 245	631
Bank Gospodarstwa Krajowego	NBP reference rate less social indicator	June 2034	3 974	3 950	24
Bank Gospodarstwa Krajowego	WIBOR 1M + margin	February 2018	637	-	637

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + margin	August 2026*	14 816	14 816	-
Hypothekenbank Frankfurt AG	EURIBOR 1M + margin	June 2016	74 784	-	74 784
Bank Ochrony Środowiska S.A.	EURIBOR 3M + margin	June 2017	35 408	35 408	-
Bank Ochrony Środowiska S.A.	WIBOR 3M + margin	June 2017	1 614	-	1 614
			<b>250 686</b>	<b>170 582</b>	<b>80 104</b>

#### As at 31 December 2014

Bank	Interest rate	Maturity	Total	Long-term	Short-term
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + margin	April 2017	34 566	34 472	94
Westdeutsche Immobilienbank AG	fixed rate + margin	February 2018	6 785	6 559	226
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + margin	January 2034	8 325	7 951	374
Westdeutsche Immobilienbank AG	fixed rate + margin	February 2018	7 867	7 607	260
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + margin	July 2034	15 537	14 929	608
Bank Gospodarstwa Krajowego	NBP reference rate less social indicator	June 2034	3 878	3 878	-
Bank Gospodarstwa Krajowego	WIBOR 1M + margin	February 2018	318	-	318
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + margin	August 2026*	6 708	6 708	-
Hypothekenbank Frankfurt AG	EURIBOR 1M + margin	June 2016	76 774	74 787	1 987
Bank Ochrony Środowiska S.A.	EURIBOR 3M + margin	June 2016	9 275	9 275	-
Bank Ochrony Środowiska S.A.	WIBOR 3M + margin	June 2016	287	-	287
			<b>170 320</b>	<b>166 166</b>	<b>4 154</b>

\* The construction loan to be converted into investment loan in August 2017. The maturity of investment loan is August 2026.

As at 31 December 2014 the Group possessed 78 840 of the undrawn bank facilities, whereas as at 31 December 2015 it amounted to 47 039. At the end of 2016 the Group has the undrawn facilities in the amount of 12 812.

In 2014 one of the entities received the financing under JESSICA initiative. JESSICA initiative is a part of the Regional Operational Programme of the Masovian District under which the entity is granted with the financing under favorable conditions in terms of interests. The interest rates under JESSICA loan are lower than the market ones. This grant has been recognized in the books resulting in recognition of loan at a fair value being lower than the nominal value and resulting in a decrease of the property capitalized cost (in the amount of the grant being the difference between loan nominal value and loan fair value at the inception date. As of the 31 December 2016 the amount of grant recognized amounted to 1 671 (31 December 2014: 1 987, 31 December 2015: 1 893).

## 21 Derivative financial instruments

Year ended 31 December	2016	2015	2014
<b>Value as at 1 January</b>	<b>1 308</b>	<b>3 717</b>	<b>5 453</b>
Amounts received/(paid)	(1 317)	(2 545)	(2 445)
Net changes in fair value through profit or loss	39	90	827
Foreign currency translation	(30)	46	(118)
<b>Value as at 31 December</b>	<b>-</b>	<b>1 308</b>	<b>3 717</b>

## 22 Other borrowings

#### As at 31 December 2016

Lender	Total	Below 1 year	After 1 year but no more than 5 years	More than 5 years
GT II FIZ Aktywów Niepublicznych	1 608	-	1 608	-
Griffin Topco II S.à r.l.	86 653	8	35 024	51 621
Griffin Topco III S.à r.l.	19 721	8	18 320	1 393
Griffin Finance II Sp. z o.o.	8 693	-	-	8 693

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Griffin Finance III Sp. z o.o.	21 260	-	104	21 156
	<b>137 935</b>	<b>16</b>	<b>55 056</b>	<b>82 863</b>

#### As at 31 December 2015

Lender	Total	After 1 year but no more than 5 years	After 1 year but no more than 5 years	More than 5 years
Griffin Topco II S.à r.l.	48 906	-	32 968	15 938
Griffin Topco III S.à r.l.	17 395	-	17 395	-
Griffin Finance II Sp. z o.o.	7 970	-	-	7 970
Griffin Finance III Sp. z o.o.	21 895	-	100	21 795
	<b>96 166</b>	<b>-</b>	<b>50 463</b>	<b>45 703</b>

#### As at 31 December 2014

Lender	Total	After 1 year but no more than 5 years	After 1 year but no more than 5 years	More than 5 years
Griffin Topco II S.à r.l.	47 159	-	15 914	31 245
Griffin Finance II Sp. z o.o.	7 653	-	-	7 653
Griffin Finance III Sp. z o.o.	20 861	-	94	20 767
	<b>75 673</b>	<b>-</b>	<b>16 008</b>	<b>59 665</b>

## 23 Trade and other payables, deposits from tenants and other deposits

	31 December		
	2016	2015	2014
Trade payables	2 185	1 782	754
VAT payable	103	178	167
Deposits from tenants and other deposits	3 823	4 794	2 787
Deferred income	537	602	418
Amounts due to related parties	16	441	351
Other payables	420	195	99
	<b>7 084</b>	<b>7 992</b>	<b>4 576</b>

including:

Long term deposits from tenants and other deposits	3 348	4 430	2 691
--	-------	-------	-------

Trade and other payables, deposits from tenants and other deposits are non-interest bearing and have settlement dates within one year, except for tenant deposits which are payable on lease termination.

For explanations on the Group's liquidity risk management processes, refer to Note 5.1.

## 24 Related party disclosures

Sales and purchase from related parties are concluded at arm's length conditions.

### Terms and conditions of transactions with related parties

Outstanding balances at the year-end are unsecured and interest free and settlement occurs in cash. For the years ended 31 December 2016, 2015 and 2014, the Group has not recorded any impairment of receivables relating to amounts owed by related parties. This assessment is undertaken each financial year through examining the financial position of the related party and the market in which the related party operates.

Payables to related parties	31 December		
	2016	2015	2014
Griffin Advisors Sp. z o.o.	2	99	29
Griffin Real Estate Sp. z o.o.	13	217	231

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Apenon Sp. z o.o.	-	91	91
Griffin Netherlands II B.V.	-	34	-
Griffin Finance II Sp. z o.o.	1	-	-
	<b>16</b>	<b>441</b>	<b>351</b>

#### Receivables from related parties

	31 December		
	2016	2015	2014
E-Toto Zakłady Bukmacherskie Sp. z o.o.	11	-	-
Griffin Advisors Sp. z o.o.	222	176	-
Fundacja Edukacyjna Jana Karckiego	9	7	-
Blue Gas N'R'G Sp. z o.o.	24	7	-
Blue Gas N'R'G Holding Sp. z o.o.	-	59	10
	<b>266</b>	<b>249</b>	<b>10</b>

#### Sales of services

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Fundacja Edukacyjna Jana Karckiego	31	15	-
Blue Gas N'R'G Sp. z o.o.	35	24	-
Blue Gas N'R'G Holding Sp. z o.o.	25	86	18
E-Toto Zakłady Bukmacherskie Sp. z o.o.	23	-	-
	<b>114</b>	<b>125</b>	<b>18</b>

#### Costs

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
Griffin Advisors Sp. z o.o.	-	898	787
Apenon Sp. z o.o.	-	242	316
Griffin Real Estate Sp. z o.o.	2 032	1 413	1 010
AMV Consulting Artur Wojtkiewicz	110	90	129
E-Toto Zakłady Bukmacherskie Sp. z o.o.	-	1	-
Griffin Finance II Sp. z o.o.	8	-	-
	<b>2 150</b>	<b>2 644</b>	<b>2 242</b>

#### Loans granted to related parties

##### Total loans granted to related parties

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	<b>523</b>	<b>138</b>	<b>26</b>
Loans advanced	247	382	137
Interest income	30	10	1
Foreign exchange differences	13	-	3
Capital repayment	-	-	(24)
Interest paid	-	-	(3)
Foreign currency translation	(23)	(7)	(2)
<b>End of the period</b>	<b>790</b>	<b>523</b>	<b>138</b>

##### Loan granted to Apenon Sp. z o.o.

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	<b>523</b>	<b>138</b>	<b>-</b>
Loans advanced	23	382	137
Interest income	26	10	-
Foreign exchange differences	6	-	3
Foreign currency translation	(20)	(7)	(2)
<b>End of the period</b>	<b>558</b>	<b>523</b>	<b>138</b>

##### Loan granted to Niter Enterprise Sp. z o.o.

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Interest income	-	-	1
Capital repayment	-	-	(24)
Interest paid	-	-	(3)
<b>End of the period</b>	-	-	-

#### Loan granted to Griffin Topco II S.à r.l.

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	-	-	-
Loans advanced	224	-	-
Interest income	4	-	-
Foreign exchange differences	7	-	-
Foreign currency translation	(3)	-	-
<b>End of the period</b>	232	-	-

#### Total loans from related parties

	31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	<b>96 166</b>	<b>75 673</b>	<b>77 119</b>
Loans received	38 779	16 507	25 382
Issue of bonds	1 627	-	-
Interest expense and amortised cost	5 002	3 690	4 110
Foreign exchange differences	2 757	660	1 125
Conversion into equity	-	-	(6 647)
Transfer to Griffin Finance III Sp. z o.o.	-	-	(20 624)
Transfer to Griffin Finance II Sp. z o.o.	-	-	(7 691)
Transfer from Griffin Topco III S.à r.l.	-	-	20 624
Transfer from Griffin Topco II S.à r.l.	-	-	7 691
Interest paid	-	-	(283)
Capital repayment	(2 237)	-	(23 039)
Foreign currency translation	(4 159)	(364)	(2 094)
<b>End of the period</b>	<b>137 935</b>	<b>96 166</b>	<b>75 673</b>

#### Loan received from Griffin Topco III S.à r.l.

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	<b>17 395</b>	-	<b>18 436</b>
Loans received	1 406	16 502	15 908
Interest expense and amortised cost	941	595	2 017
Foreign exchange differences	660	619	(28)
Conversion into equity	-	-	(119)
Transfer to Griffin Finance III Sp. z o.o.	-	-	(20 624)
Capital repayment	-	-	(15 425)
Foreign currency translation	(681)	(321)	(165)
<b>End of the period</b>	<b>19 721</b>	<b>17 395</b>	-

#### Loan received from Griffin Finance III Sp. z o.o.

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	<b>21 895</b>	<b>20 861</b>	-
Interest expense and amortised cost	1 115	1 031	216
Foreign exchange differences	834	18	409
Transfer from Griffin Topco III S.à r.l.	-	-	20 624
Capital repayment	(1 778)	-	-
Foreign currency translation	(806)	(15)	(388)
<b>End of the period</b>	<b>21 260</b>	<b>21 895</b>	<b>20 861</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Loan received from Zerta Sp. z o.o.</b>			
<b>Beginning of the period</b>	-	-	<b>334</b>
Interest expense and amortised cost	-	-	4
Interest paid	-	-	(20)
Capital repayment	-	-	(315)
Foreign currency translation	-	-	(3)
<b>End of the period</b>	-	-	-

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Loan received from Griffin Finance II Sp. z o.o.</b>			
<b>Beginning of the period</b>	<b>7 970</b>	<b>7 653</b>	-
Interest expense and amortised cost	655	315	(52)
Foreign exchange differences	374	7	156
Transfer from Griffin Topco II S.à r.l.	-	-	7 691
Foreign currency translation	(306)	(5)	(142)
<b>End of the period</b>	<b>8 693</b>	<b>7 970</b>	<b>7 653</b>

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Loan received from Griffin Topco II S.à r.l.</b>			
<b>Beginning of the period</b>	<b>48 906</b>	<b>47 159</b>	<b>57 197</b>
Loans received	37 373	5	5 514
Interest expense and amortised cost	2 291	1 749	1 746
Foreign exchange differences	885	16	586
Conversion into equity	-	-	(6 528)
Transfer to Griffin Finance II Sp. z o.o.	-	-	(7 691)
Interest paid	-	-	(10)
Capital repayment	(459)	-	(2 269)
Foreign currency translation	(2 343)	(23)	(1 386)
<b>End of the period</b>	<b>86 653</b>	<b>48 906</b>	<b>47 159</b>

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Loan received from Emilia Nieruchomości Sp. z o.o.</b>			
<b>Beginning of the period</b>	-	-	<b>626</b>
Loans received	-	-	1 374
Interest expense and amortised cost	-	-	125
Interest paid	-	-	(148)
Capital repayment	-	-	(1 972)
Foreign currency translation	-	-	(5)
<b>End of the period</b>	-	-	-

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Loan received from Karden Sp. z o.o. (currently Emilia Nieruchomości Sp. z o.o.)</b>			
Loans received	-	-	1 869
Interest expense and amortised cost	-	-	32
Interest paid	-	-	(32)
Capital repayment	-	-	(1 869)
<b>End of the period</b>	-	-	-

	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Loan received from Widok RE Sp. z o.o. in liquidation</b>			
<b>Beginning of the period</b>	-	-	-
Loans received	-	-	717
Interest expense and amortised cost	-	-	3
Interest paid	-	-	(3)



**Griffin Premium RE.. B.V. Group**

**Consolidated Financial Statements  
for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014**

---

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Capital repayment	-	-	(717)
<b>End of the period</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Griffin Premium RE.. B.V. Group

### Consolidated Financial Statements for the three years ended 31 December 2016, 2015 and 2014

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

Loan received from Apenon Sp. z o.o.	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	-	-	526
Interest expense and amortised cost	-	-	19
Foreign exchange differences	-	-	2
Interest paid	-	-	(70)
Capital repayment	-	-	(472)
Foreign currency translation	-	-	(5)
<b>End of the period</b>	-	-	-

Bonds issued to GT II FIZ Aktywów Niepublicznych	Year ended 31 December		
	2016	2015	2014
<b>Beginning of the period</b>	-	-	-
Issue of bonds	1 627	-	-
Foreign exchange differences	4	-	-
Foreign currency translation	(23)	-	-
<b>End of the period</b>	<b>1 608</b>	-	-

There were no expenses during the reporting period related to key management personnel.

## 25 Contingencies and commitments

As at 31 December 2016 the Group had mortgages on investment properties in the amount of 728 170. As at 31 December 2015 the Group had mortgages on investment properties in the amount of 589 422. On 31 December 2014 the amount of mortgage totaled to 453 430.

In addition to mortgages on investment properties, the Group had in 2014, 2015 and 2016 the following contingent liabilities and commitments:

1. Granted by the borrowers towards the financing banks:

- Financial and registered pledges over bank accounts of the borrowers,
- Registered and civil pledges over the shares of the borrowers being limited liability partnerships,
- Registered and civil pledges over the general and limited partner's rights in the borrowers being limited partnerships,
- Registered and civil pledges over the shares of selected limited partners and general partners holding rights in the borrowers being limited partnerships,
- Registered pledges over collection of movable assets and property rights of the borrowers,
- Power of attorney to bank accounts of the borrowers,
- Security assignment in relation to rights under existing and future contracts including, but not limited to insurance agreements, lease agreements, lease guarantees, agreement with general contractor and other relevant contracts,
- Security assignment in relation to rights under subordinated debt,
- Subordination of the existing intercompany debts,
- Blank promissory notes with promissory note declarations,
- Statements on voluntary submission to execution.

2. Established towards other third parties:

- Amended agreement regarding terms of one of the investment implementation describing contractual penalty – payment in case of disposal of the investment property without transferring commitments resulting from Agreement, including the payment of compensation, to new entity,

(All amounts in EUR thousands unless otherwise stated)

- Amended agreement regarding terms of one of the investment implementation, describing compensation resulting from permission to implement the investment and establishment of the right of way – payment after entering the right of way into the land and mortgage register,
- Agreement – notarial deed, resulting in obligation of contractual penalty payment for a breach of agreement in terms of information obligation, complaints withdrawal etc. – payment in case of failure to fulfil the commitments resulting from agreement and receiving request for payment,
- Amended agreement requiring compensation payment resulting from establishment of the right of way and permission to implement the one of investments,
- Amended agreement, which results in obligation of covering part of land lot renovation costs on condition that the right of way is established and invoices are provided by The Building Works and Property Agency,
- Appendix to Agreement concerning one of the investments design preparation – single premium payment after completed investment, if the design solutions used by the Architect with their final optimization allow the Investor to achieve investment budgetary objective,
- Cost overruns guarantee agreement,
- Transmission service easement for investment property regarding transformer station.

## **26 Events after the reporting period**

- Significant events and significant agreements concluded after reporting period, which relate to the reorganization, have been described in the Note 1.2.
- Apart from the events described in the Note 1.2:
  - The Group has signed the term-sheet for Supersam refinancing, which is still subject to the bank's credit committee approval.
  - On 7 March 2017 Intertrust Management B.V. and Intertrust (Netherlands) B.V. have resigned from being the Management Board Member of Griffin Premium RE.. B.V.

3. Opinia z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. sporządzona przez niezależnego rewidenta, Ernst & Young Accountants LLP (w polskiej wersji językowej)

## Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

Do: Zarząd Griffin Premium RE.. N.V.

### *Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 Griffin Premium RE.. N.V., z siedzibą w Amsterdamie, na który składa Śródroczny Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 czerwca 2017 roku, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku, Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku oraz informacji objaśniających do Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Za sporządzenie i prezentację Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

### *Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do prawa holenderskiego oraz Holenderskiego Standardu Badania 2410, „Przegląd Śródrocznych Informacji Finansowych przeprowadzany przez Biegłego Rewidenta Jednostki”. Przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych ogranicza się głównie do rozmów z pracownikami jednostki odpowiedzialnymi za finanse i księgowość oraz do zastosowania procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres stosowanych procedur w odniesieniu do przeglądu jest zasadniczo mniejszy niż w przypadku badania przeprowadzonego zgodnie z Holenderskimi Standardami Rewizji Finansowej. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania z badania.

### *Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34, Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Utrecht, 21 września 2017 roku

Ernst & Young Accountants LLP

J.H.A. de Jong

4. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. *(w polskiej wersji językowej)*



**Griffin  
Premium RE..**

**GRIFFIN PREMIUM RE.. (GRUPA)**

**GRIFFIN PREMIUM RE.. N.V. (SPÓŁKA)**

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017 ROKU**

---

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

**Spis treści**

I.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	4
II.	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku.....	7
	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat .....	7
	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów .....	8
	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	9
	Skrócone śródroczne skonsolidowane zestawienie zmian w Kapitale Własnym .....	10
	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
	Informacje dodatkowe do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	12
1.1.	Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości.....	12
1.2.	Podstawy sporządzenia .....	12
1.3.	Nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje.....	13
1.4.	Polityka rachunkowości.....	15
2.	Reorganizacja .....	24
3.	Segmenty operacyjne.....	26
4.	Przychody finansowe .....	31
5.	Podatek dochodowy .....	31
6.	Nieruchomości inwestycyjne .....	32
7.	Obligacje .....	32
8.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży .....	32
9.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych oraz kapitałowych papierów wartościowych.....	33
10.	Przeszacowanie wartości godziwej – aktywa finansowe i zobowiązania finansowe .....	34
11.	Hierarchia wartości godziwej.....	36
12.	Opis osiągnięć lub niepowodzeń Grupy oraz wskazanie głównych wydarzeń mających miejsce w I półroczu 2017 roku .....	36
13.	Wykaz ważnych zdarzeń w okresie sprawozdawczym oraz okoliczności i zdarzeń, zwłaszcza tych o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wynik finansowy Spółki.....	40
14.	Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie.....	40
15.	Dywidenda zapłacona (lub zadeklarowana).....	40
16.	Informacja o zmianach zobowiązań warunkowych dla aktywów warunkowych po zakończeniu ostatniego roku obrotowego .....	40
17.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	42
III.	Sprawozdanie z działalności .....	43
1.	Informacje ogólne .....	43
1.1.	Struktura Grupy .....	43
1.2.	Reorganizacja.....	48
2.	Stanowisko Zarządu dotyczące możliwości wdrożenia wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników przedstawionych w raporcie półrocznym w odniesieniu do przewidywanych wyników .....	48
3.	Opis największych zagrożeń i wątpliwości dla pozostałych 6 miesięcy roku obrotowego.....	48
4.	Struktura własności największych udziałowców Griffin Premium RE.. N.V.....	49
5.	Struktura kapitału zakładowego .....	49
6.	Informacje o postępowaniach sądowych .....	49
7.	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe .....	49
8.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach równoważnych co do wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta .....	50

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.



**Grupa Griffin Premium RE.. N.V.**

**Spis treści**

---

*(Wszystkie kwoty podane są w tys. EUR o ile nie podano inaczej)*

9. Inne informacje, które Griffin Premium RE.. N.V. uważa za istotne dla oceny sytuacji kadrowej, sytuacji ekonomiczno-finansowej, wyniku finansowego oraz wszelkich zmian w tych aspektach działalności i informacji istotnych dla oceny zdolności Grupy Griffin Premium RE do wywiązania się ze swoich zobowiązań .....	50
10. Czynniki, które zdaniem Zarządu wpływają na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w nadchodzącym kwartale .....	51

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. EUR o ile nie podano inaczej)

**I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe**

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat	w tys. PLN				w tys. EUR			
	1.01.2017- 30.06.2017	1.04.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016	1.04.2016- 30.06.2016	1.01.2017- 30.06.2017	1.04.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016	1.04.2016- 30.06.2016
Zysk operacyjny netto z nieruchomości inwestycyjnych (NOI)	57 401	31 896	50 228	25 240	13 441	7 540	11 499	5 774
Zysk z działalności operacyjnej	70 379	150 174	131 031	108 893	16 480	34 942	29 998	24 926
Zysk brutto	118 035	141 539	61 794	56 146	27 639	33 077	14 147	12 853
Zysk netto	86 535	108 707	60 650	57 307	20 263	25 393	13 885	13 119

Liczba akcji	126 061 018	156 133 179	133 931 912	133 931 912	126 061 018	156 133 179	133 931 912	133 931 912
Zysk na jedną akcję	0,69	0,70	0,45	0,43	0,16	0,16	0,10	0,10

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. PLN		w tys. EUR	
	1.01.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016	1.01.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	36 667	39 666	8 586	9 081
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(127 272)	(61 301)	(29 802)	(14 034)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	108 307	14 899	25 361	3 411
Przepływy pieniężne netto	17 702	(6 735)	4 145	(1 542)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Na dzień 30.06.2017	Na dzień 30.06.2016	Na dzień 30.06.2017	Na dzień 30.06.2016
Aktywa razem	2 406 679	2 104 352	569 426	475 506
Kapitał własny	974 356	420 648	230 535	95 051
Zobowiązania długoterminowe	1 271 302	896 792	300 793	202 642
Zobowiązania krótkoterminowe	161 021	786 911	38 098	177 813
Liczba akcji	126 061 018	133 931 912	126 061 018	133 931 912
Wartość księgową na jedną akcję	7,73	3,14	1,83	0,71

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

**Griffin Premium RE.. N.V. Group**  
**Wybrane skonsolidowane dane finansowe**

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. EUR o ile nie podano inaczej)

**Wskaźniki finansowe:**

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Na dzień 30.06.2017	Na dzień 30.06.2016	Na dzień 30.06.2017	Na dzień 30.06.2016
Wskaźnik Balance sheet equity w %	40%	20%	40%	20%
Wskaźnik Net LTV w %	56%	56%	56%	56%
Wskaźnik Funds From Opeations (FFO)	31 282	29 091	7 325	6 660
Wskaźnik FFO na jedną akcję	0,25	0,22	0,06	0,05
Wskaźnik Adjusted Funds from Operations (AFFO)	(8 938)	15 415	(2 093)	3 529
Wskaźnik AFFO na jedną akcję	(0,07)	0,12	(0,02)	0,03
Wskaźnik EPRA NAV	1 044 596	445 728	247 154	100 718
Wskaźnik EPRA NAV na jedną akcję	8,29	3,33	1,96	0,75
Wskaźnik EPRA NNAV	974 356	420 648	230 535	95 051
Wskaźnik EPRA NNAV na jedną akcję	7,73	3,14	1,83	0,71

Wskaźnik LTV liczony jako: łączna wartość kredytów bankowych pomniejszona o środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe jak również część środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiąca rezerwę obsługi zadłużenia utrzymywaną na zlecenie kredytodawcy / wartość nieruchomości inwestycyjnych

Wskaźnik Funds from Operations (FFO) liczony jako: Przychody z wynajmu netto pomniejszone o koszty administracyjne powiększone o przychody finansowe (z wyłączeniem pozycji niepieniężnych) oraz pomniejszone o koszt odsetek (z wyłączeniem wpływu zamortyzowanego kosztu oraz pozycji niepieniężnych)

Wskaźnik Adjusted Funds from Operations (AFFO) liczony jako: wskaźnik FFO pomniejszony skapitalizowane wydatki na nieruchomości inwestycyjne lub nieruchomości inwestycyjne w budowie

Wskaźnik EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) liczony jako: łącznie kapitały własne pomniejszone o aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych powiększone o rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych skorygowane o wartość godziwą instrumentów finansowych oraz powiększone o rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące instrumentów finansowych

Wskaźnik EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV) liczony jako: Wskaźnik EPRA NAV powiększony o aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, pomniejszony o rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych powiększone o wartość godziwą instrumentów finansowych pomniejszone o rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące instrumentów finansowych i wartość godziwą długu

Liczba akcji – średnia ważona liczba akcji w okresie. Na potrzeby niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego liczba akcji zwykłych Griffin Premium RE.. B.V. wyemitowana 3 marca 2017 została użyta do kalkulacji wskaźnika EPS za lata 2016,2015 oraz 2014.

Od dnia utworzenia Griffin Premium RE.. B.V. tj. od dnia 21 grudnia 2016 roku do 3 marca 2017 roku liczba akcji wzrosła z 45 000 do 133 931 912 akcji



**Griffin  
Premium RE..**

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017 ROKU**

---

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

## II. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku

### Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat

	Nota	Za okres			
		1.01.2017- 30.06.2017 Niebadane	1.04.2017- 30.06.2017 Niebadane	1.01.2016- 30.06.2016 Niebadane	1.04.2016- 30.06.2016 Niebadane
Przychody z wynajmu	3	14 305	7 887	11 888	5 997
Przychody z tytułu service charge oraz opłat marketingowych		6 391	3 250	4 545	2 223
Koszty operacyjne nieruchomości		(7 255)	(3 597)	(4 934)	(2 446)
<b>Przychody z wynajmu netto</b>		<b>13 441</b>	<b>7 540</b>	<b>11 499</b>	<b>5 774</b>
<b>Koszty administracyjne</b>		<b>(2 515)</b>	<b>(648)</b>	<b>(1 929)</b>	<b>(1 044)</b>
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		5 554	28 050	20 428	20 196
<b>Zysk/(strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>5 554</b>	<b>28 050</b>	<b>20 428</b>	<b>20 196</b>
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>16 480</b>	<b>34 942</b>	<b>29 998</b>	<b>24 926</b>
Przychody finansowe	4	15 976	92	1 291	1 141
Koszty finansowe		(4 817)	(1 957)	(17 142)	(13 214)
<b>Zysk brutto</b>		<b>27 639</b>	<b>33 077</b>	<b>14 147</b>	<b>12 853</b>
Podatek dochodowy (koszt)/przychód	5	(7 376)	(7 684)	(262)	266
<b>Zysk netto</b>		<b>20 263</b>	<b>25 393</b>	<b>13 885</b>	<b>13 119</b>
Przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		20 263	25 393	13 885	13 119
		<b>20 263</b>	<b>25 393</b>	<b>13 885</b>	<b>13 119</b>
Zysk przypadający na jedną akcję (podstawowy i rozwodniony)		0,16	0,20	0,10	0,10

## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów

	Za okres			
	1.01.2017- 30.06.2017 Niebadane	1.04.2017- 30.06.2017 Niebadane	1.01.2016- 30.06.2016 Niebadane	1.04.2016- 30.06.2016 Niebadane
<b>Zysk netto za okres obrotowy</b>	<b>20 263</b>	<b>25 393</b>	<b>13 885</b>	<b>13 119</b>
<i>Pozycje przypadające przeklasyfikowaniu do zysku / (straty) w kolejnych okresach obrotowych</i>				
<i>Różnice kursowe z przeliczenia</i>	7 134	5 505	(3 312)	(3 131)
<b>Inne całkowite dochody / (straty)</b>	<b>7 134</b>	<b>5 505</b>	<b>(3 312)</b>	<b>(3 131)</b>
<b>Całkowity dochód ogółem za okres obrotowy pomniejszony o podatek</b>	<b>27 397</b>	<b>30 898</b>	<b>10 573</b>	<b>9 988</b>
<b>Całkowity dochód przypadający na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	27 397	30 898	10 573	9 988

## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień		30 czerwca 2016
		30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	
		Niebadane	Badane	Niebadane
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	3,6	508 024	470 380	389 279
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	3	-	-	59 234
Środki trwałe		6	-	-
Kredyty i pożyczki długoterminowe		227	790	544
Obligacje	7	18 033	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8	6 409	-	-
Pozostałe należności		6	10	-
Długoterminowe środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 046	2 406	3 184
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3	2 752	7 674	3 056
		<b>538 503</b>	<b>481 260</b>	<b>455 297</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Pożyczki krótkoterminowe		10	-	-
Należności z wynajmu oraz pozostałe		8 249	3 813	6 505
Należności z tytułu podatku dochodowego		1	32	29
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		7 870	6 707	5 712
Środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe		14 793	10 010	7 963
		<b>30 923</b>	<b>20 562</b>	<b>20 209</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>569 426</b>	<b>501 822</b>	<b>475 506</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał zakładowy		156 133	45	-
Kapitał zapasowy		44 026	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		8 121	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia		1 992	(5 142)	(5 183)
Aktywa netto przypisane akcjonariuszom		-	41 334	100 234
Zysk netto		20 263	-	-
		<b>230 535</b>	<b>36 237</b>	<b>95 051</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty bankowe		277 052	252 535	109 702
Pozostałe pożyczki		21	137 919	82 405
Otrzymane kaucje i zaliczki		5 264	3 348	4 683
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	3	18 456	15 658	5 852
		<b>300 793</b>	<b>409 460</b>	<b>202 642</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty bankowe		25 599	49 050	151 676
Pozostałe pożyczki		-	16	16 292
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe		4 624	3 260	3 726
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych		7 591	3 323	5 979
Otrzymane kaucje i zaliczki		284	476	140
		<b>38 098</b>	<b>56 125</b>	<b>177 813</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>338 891</b>	<b>465 585</b>	<b>380 455</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>569 426</b>	<b>501 822</b>	<b>475 506</b>

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

## Skrócone śródroczne skonsolidowane zestawienie zmian w Kapitale Własnym

	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>Aktywa netto przypisane akcjonariuszom</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>Zysk netto</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2017</b>	<b>45</b>	-	<b>(5 142)</b>	<b>41 334</b>	-	-	<b>36 237</b>
Zysk za okres	-	-	-	-	-	20 263	20 263
Inne całkowite dochody	-	-	7 134	-	-	-	7 134
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	<b>7 134</b>	-	-	<b>20 263</b>	<b>27 397</b>
Emisja kapitału zakładowego	156 088	44 026	-	-	-	-	200 114
Reorganizacja Grupy	-	-	-	(41 334)	8 121	-	(33 213)
<b>Stan na 30 czerwca 2017</b>	<b>156 133</b>	<b>44 026</b>	<b>1 992</b>	-	<b>8 121</b>	<b>20 263</b>	<b>230 535</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2016</b>	-	-	<b>(1 871)</b>	<b>86 349</b>	-	-	<b>84 478</b>
Zysk za okres	-	-	-	13 885	-	-	13 885
Inne całkowite dochody	-	-	(3 312)	-	-	-	(3 312)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	<b>(3 312)</b>	<b>13 885</b>	-	-	<b>10 573</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2016</b>	-	-	<b>(5 183)</b>	<b>100 234</b>	-	-	<b>95 051</b>



## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres	
	1.01.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016
<b>Działalność operacyjna</b>		
Zysk/(strat) brutto	27 639	14 147
Korekty uzgadniające zysk brutto do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej:		
(Zysk)/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz odpisy aktualizujące	(5 554)	(20 428)
Wycena instrumentów finansowych	-	(1 276)
Przychody finansowe	(15 976)	(15)
Koszty finansowe	4 963	17 142
	<u>11 072</u>	<u>9 570</u>
Korekty kapitału obrotowego		
Zmiana stanu należności z wynajmu oraz pozostałych	(3 449)	(641)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych	(272)	(143)
Zmiana stanu otrzymanych zaliczek i kaucji	1 516	209
Rozrachunki z tytułu VAT	(403)	393
Pozostałe pozycje	81	(236)
Podatek dochodowy zapłacony	41	(71)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<u><b>8 586</b></u>	<u><b>9 081</b></u>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(5 850)	(3 037)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	(10 997)
Nabycie aktywów finansowych	(23 952)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<u><b>(29 802)</b></u>	<u><b>(14 034)</b></u>
<b>Działalność finansowa</b>		
Wpływy z tytułu emisji kapitału zakładowego	29 045	1
Wpływy z tytułu kredytów bankowych	5 181	12 176
Spłaty kredytów bankowych	(4 941)	(4 685)
Wpływy z tytułu otrzymanych pożyczek	1 480	-
Odsetki zapłacone	(3 601)	(2 910)
Zmiany stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	(1 803)	(1 171)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<u><b>25 361</b></u>	<u><b>3 411</b></u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u><b>4 145</b></u>	<u><b>(1 542)</b></u>
Zmiana stanu środków pieniężnych	4 145	(1 542)
Środki pieniężne na początek okresu	10 010	9 961
Różnice kursowe	638	(456)
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u><b>14 793</b></u>	<u><b>7 963</b></u>

## Informacje dodatkowe do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1.1. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Grupa Griffin Premium RE.. N.V. (dalej „**Grupa kapitałowa Griffin Premium RE..**” lub „**Grupa**”) posiada i zarządza nieruchomościami w całej Polsce („Jednostki”). W okresie do 3 marca 2017 roku podmioty wchodzące w skład grupy były bezpośrednio lub pośrednio własnością Griffin Topco II S.á r.l. („**GT II**”) i Griffin Topco III S.á r.l. („**GT III**”), które są jednostkami pośrednio kontrolowanymi przez fundusz ostatecznie kontrolowany przez spółkę Oaktree Capital Management Group LLC.

Griffin Premium RE.. N.V. („**Spółka**”) został utworzony w dniu 21 grudnia 2016 roku jako jednostka dominująca celem stworzenia platformy nieruchomościowej, której akcje następnie miały być przedmiotem oferty publicznej. W rezultacie od dnia 3 marca 2017 roku Griffin Premium RE.. N.V. w wyniku reorganizacji opisanej w nocie 2 stał się właścicielem jednostek, które wcześniej były bezpośrednio i pośrednio kontrolowane oraz zarządzane przez GTII oraz GTIII.

Akcje spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 13 kwietnia 2017 roku.

### **Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Griffin Premium RE.. N.V.**

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień, które są wymagane w rocznych sprawozdaniach finansowych oraz powinno być czytane razem z rocznym niestatutowym sprawozdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku jest dostępne na stronie internetowej <http://www.griffin-premium.com/s,72,raporty-okresowe.html>.

Przed Reorganizacją opisaną w nocie 2 Grupa nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jednostki nie stanowiły wcześniej osobnej grupy, ale były częścią działalności należącej i zarządzanej przez GTII oraz GTIII oraz ich jednostek powiązanych oraz przygotowywały oddzielne raportowanie do GTII oraz GTIII w celu sporządzenia skróconej skonsolidowanej informacji finansowej grupy GT II oraz grupy GT III.

Dane finansowe za okresy zakończone 31 grudnia 2016 roku oraz 30 czerwca 2016 roku zostały sporządzone w taki sposób, aby przedstawiały sytuację finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku i 30 czerwca 2016 roku oraz jej wyniki finansowe za te okresy tak jakby Jednostki były w pełni kontrolowane przez Grupę w każdym z powyższych okresów.

### 1.2. Podstawy sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Griffin Premium RE N.V za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa przyjętego w Unii Europejskiej. Księgi rachunkowe są prowadzone zgodnie z wymogami określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Polskie Standardy Rachunkowości”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku jak również dane porównawcze na dzień oraz za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku dla sprawozdania z zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych. Dla sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowano dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 30 czerwca 2016 roku. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie kwoty w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostały zaprezentowane w tysiącach EUR.

Skumulowany zysk netto zawiera wynik grupy za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, który obejmuje wynik od 1 czerwca 2017 roku do końca reorganizacji.

Niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r., które zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy założeniu kontynuowania działalności, zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej.

Zarząd Spółki dokonał własnych ocen przy wyborze zastosowanych standardów a także metod i zasad wyceny dla poszczególnych elementów skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego (niestatutowego) oraz są stosowane w sposób ciągły we wszystkich okresach zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem poniższych nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji, które obowiązują dla okresów rocznych zaczynających się od lub po 1 stycznia 2017 r., opisanych w Nocie 1.3.

### **1.3. Nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości przyjętymi przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 za wyjątkiem nowych standardów, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku. Grupa nie zastosowała żadnych innych standardów, interpretacji ani poprawek, które zostały opublikowane, ale nie weszły do dnia dzisiejszego w życie.

Charakter oraz skutki zmian istotne z punktu widzenia inwestora na rynku nieruchomości komercyjnych są przedstawione poniżej. Pomimo, że zmiany zostały zastosowane po raz pierwszy już w 2016 roku, nie miały one istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Charakter oraz skutki zmian zostały opisane poniżej. Pomimo, że zmiany te zostały zastosowane po raz pierwszy w 2017 roku nie mają istotnego wpływu na skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

#### ***Zmiany do MSR 7 "Rachunek przepływów pieniężnych": Inicjatywa dotycząca ujawnień***

---

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Zmiany wymagają od jednostek sporządzania not dotyczących zobowiązań wynikających z działalności finansowej, zarówno ze zmian pieniężnych jak i niepieniężnych (takich jak zyski lub straty z tytułu różnic kursowych). Przy pierwszym zastosowaniu zmiany, podmioty nie są zobligowane do dostarczenia danych porównawczych za poprzednie okresy. Grupa nie jest zobligowana do dostarczenia dodatkowych informacji w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym natomiast ujawni dodatkowe informacje w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku.

*Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych*

Zmiany określają, że jednostka powinna rozważyć, czy prawo podatkowe nie ogranicza źródeł dochodów podatkowych w stosunku do których jednostka ma możliwość dokonania odliczeń z tytułu odwrócenia różnic przejściowych. Ponadto, zmiany zawierają wytyczne dotyczące sposobu ustalania przyszłych zysków podatkowych i określają warunki, w których zyski podatkowe mogą obejmować odzyskanie niektórych aktywów za większą kwotę niż ich wartość bilansowa. Podmioty są zobowiązane do stosowania zmian historycznie. W przypadku pierwszego zastosowania zmian, zmiana w bilansie otwarcia kapitału własnego okresu porównawczego może być rozpoznana w bilansie otwarcia wyniku z lat ubiegłych (lub innej pozycji wchodzącej w skład kapitału) bez ujęcia zmiany pomiędzy bilansem otwarcia wyniku z lat ubiegłych a inną pozycją wchodzącą w skład kapitału własnego. Podmioty stosujące powyższą operację są zobligowane ujawnić ten fakt.

*Roczne poprawki z cyklu sprawozdawczego 2014-2016*

*Zmiany do MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach: Określenie zakresu ujawnień wymaganych przez MSSF 12*

Zmiany określają, że wymagania MSSF 12 w zakresie ujawnień, inne niż te, o których mowa w paragrafie B10-B16, dotyczą udziałów jednostki w jednostce zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej (lub części jej udziałów we wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej), które są zaklasyfikowane (lub ujęte w grupie przeznaczonej do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży. Zastosowanie zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

*MSSF 16 Leasing*

MSSF 16 został opublikowany w styczniu 2016 roku i wprowadził nowe podejście do umów leasingu. Nowy standard zastąpił obecne wymagania IFRS w kwestii leasingów.

Rachunkowość właściciela nie została zmieniona względem obecnej rachunkowości. Zgodnie z MSR 17 Leasingi, MSSF 16 wymaga od właścicieli zaklasyfikowania umów najmu na dwa typy, finansowy oraz najem operacyjny. Klasyfikacja określa jak i kiedy właściciel rozpoznaje przychód z tytułu najmu oraz jakie składniki aktywów rejestruje. Sposób rozpoznania zysku lub straty przypadającej na właściciela nie powinien się zmienić zgodnie z oczekiwaniami.

Wprowadzenie w życie nowego standardu będzie miało znaczący wpływ na rachunkowość najemcy i może w związku z tym wpłynąć na działalność spółek dotyczącą nieruchomości.

Grupa planuje wprowadzić standard zgodnie z datą wejścia w życie. W 2016 roku rozpoczęła ocenę wszystkich aspektów wprowadzenia MSSF 16 poprzez przeprowadzenie oceny ogólnej. Grupa obecnie sprawdza szczegółowy wpływ MSSF 16.

Nowy standard wchodzi w życie dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2019 roku lub później, z ograniczoną możliwością wcześniejszego zastosowania.

### *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

MSSF 15 został opublikowany w maju 2014 roku i określił pięciostopniowy model rozpoznania przychodów z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15, przychody są rozpoznawane w kwocie, która odzwierciedla oczekiwane wynagrodzenie w zamian za transfer towarów i usług do klienta.

Nowy standard w zakresie przychodów zastępuje wszystkie obecne wymagania w zakresie rozpoznania przychodów wynikające z MSSF. Wprowadzenie zmian historycznie lub modyfikacja wprowadzonych zmian historycznie jest wymagana dla rocznych okresów rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku lub później. Wcześniejsze wprowadzenie zmian jest możliwe. Grupa planuje wprowadzić nowy standard zgodnie z datą jego wejścia w życie przy użyciu metody historycznej.

W 2016 roku, Grupa przygotowała wstępną ocenę MSSF 15, który jest przedmiotem zmian wynikających z obecnie prowadzonej szczegółowej analizy. Co więcej, Grupa rozważyła oświadczenia wydane przez RMSR w projekcie w lipcu 2015 roku i będzie monitorować dalsze zmiany. Grupa ocenia obecnie wpływ MSSF 15 w szczególności w odniesieniu do:

- wymogów dotyczących oszacowania wynagrodzenia zmiennego oraz określenia liczby zobowiązań dotyczących wykonania umowy, zawartych w umowie, mogących prowadzić do odmiennego rozpoznania przychodów z tytułu opłat za usługi zarządzania nieruchomościami i ich rozwój.
- sprzedaż nieruchomości zostanie ogólnie ujęta w momencie przeniesienia kontroli nad nieruchomością. Ocena będzie wymagana w momencie wprowadzania nowych wymogów w celu oceny czy przeniesienie kontroli a zatem również czy przychody powinny być rozpoznane w czasie lub w danym momencie.

Należy zauważyć, że MSSF 15 nie wpłynie na rozpoznanie przychodów z tytułu najmu jako, że są one wciąż pod MSR 17 Leasing.

### *MSSF 9 Instrumenty finansowe*

W lipcu 2014 roku RMSR opublikowała ostateczną wersję MSSF 9 Instrumenty finansowe, który zastąpił MSR 39 oraz wszystkie poprzednie wersje MSSF 9. MSSF 9 połączył wszystkie trzy aspekty rachunkowości dla instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rozpoczynających się od 1 stycznia 2018 roku lub później, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Z wyjątkiem rachunkowości zabezpieczeń, wymagane jest historyczne zastosowanie, natomiast dostarczenie informacji porównawczych nie jest wymagane. Dla rachunkowości zabezpieczeń wymagania wdrażane są prospektywnie z kilkoma wyjątkami.

Grupa planuje wprowadzenie w życie nowego standardu w dniu jego wejścia w życie. W roku 2016, Grupa dokonała ogólnej oceny wpływu wszystkich trzech aspektów MSSF 9. Wstępna ocena oparta jest na aktualnie dostępnych informacjach i może podlegać zmianom wynikającym z dalszych szczegółowych analiz lub dodatkowych, uzasadnionych i wspomagających informacji uzyskanych przez Grupę w przyszłości. Podsumowując, Grupa nie spodziewa się znaczącego wpływu na swój bilans oraz kapitały własne z wyjątkiem skutków zastosowania wymogów utraty wartości zgodnie z MSSF 9.

## **1.4. Polityka rachunkowości**

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w euro („EUR”), które jest walutą prezentacyjną Grupy. Dla każdej z Jednostek, w tym dla Griffin Premium RE.. N.V., Grupa ustaliła, że walutą funkcjonalną jest PLN w oparciu o podstawowe środowisko gospodarcze, w którym prowadzą

działalność jednostki, walutę, która ma główny wpływ na koszty świadczenia usług, walutę, w której środki dotyczące finansowania oraz działalności operacyjnej są otrzymywane, a aktywa oraz zobowiązania Jednostek oraz Griffin Premium RE.. N.V. są wyrażone w tej walucie funkcjonalnej.

#### **b) Transakcje i salda**

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną jednostki według kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym.

Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w wyniku finansowym w zależności od tego, gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

#### **c) Jednostki wchodzące w skład Grupy**

Na dzień konsolidacji, aktywa i zobowiązania jednostek zagranicznych są przeliczane na euro po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z zysków lub strat są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w innych całkowitych dochodach. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w wyniku finansowym.

Wartość firmy powstała na nabyciu podmiotu zagranicznego oraz wszelkie korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań na takim nabyciu są traktowane, jako aktywa lub zobowiązania takiego podmiotu zagranicznego i przeliczane po kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski obowiązującym na dzień bilansowy.

#### **d) Nieruchomości inwestycyjne**

##### Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów lub przyrost jej wartości, lub obie te korzyści i niezajmowana przez jednostki z Grupy jest zaklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnej. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki oraz prawa wieczystego użytkowania gruntu (podejście jest analogiczne jak do praw własności).

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej.

Podstawą przy ustalaniu wartości godziwej portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest obserwowana cena rynkowa, która jest szacunkową kwotą, za jaką składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na dzień wyceny, na aktualnych warunkach rynkowych w niezależnej transakcji, po

przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi stronami transakcji, tj. działającymi w ich najlepszym interesie.

Ustalenie wartości godziwej na podstawie projekcji przepływów pieniężnych oparte jest na warunkach umowy leasingu, z uwzględnieniem wakacji czynszowych, możliwych do uzyskania na otwartym rynku na dzień wyceny. Opłaty z tytułu wyceny nie są powiązane z wartością nieruchomości oraz wynikami wyceny. Wycena dokonywana przez profesjonalnego rzeczoznawcę uwzględnia zachęty leasingowe, opłaty agencyjne, odsetki od nieruchomości, leasing finansowy dotyczący wieczystego prawa użytkowania gruntów oraz opłaty za najem. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla między innymi dochody z tytułu obecnego najmu oraz założenia dotyczące przychodów z tytułu przyszłych leasingów w świetle aktualnych warunków rynkowych. Wartość godziwa odzwierciedla wszelkie spodziewane wpływy środków pieniężnych, które mogą być oczekiwane w odniesieniu do nieruchomości.

Dodatkowe nakłady poniesione są ujmowane, jako zwiększenia nieruchomości inwestycyjnych tylko, gdy jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści finansowe z tego składnika oraz można wiarygodnie wycenić ten składnik. Koszty z tytułu napraw i utrzymania są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat ('koszty z tytułu napraw i konserwacji' w kosztach operacyjnych) w okresie, w którym zostały poniesione.

Wszelkie zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat w pozycji 'Zysk/(strata) z nieruchomości inwestycyjnych'.

Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez wykorzystywanie aktywów przez właściciela lub rozpoczęcie zabudowy do sprzedaży. W przypadku wykorzystywania nieruchomości inwestycyjnej przez właściciela następuje przeniesienie tej nieruchomości do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ustalone, jako różnica między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową tej pozycji oraz kosztami transakcyjnymi, są one ujmowane w pozycji 'Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych' w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat.

Grunty nabyte pod rozbudowę i z zamiarem przyszłego wykorzystania są początkowo ujmowane jako nieruchomość inwestycyjna i są prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna w budowie. Pozycja ta obejmuje wszystkie grunty znajdujące się w posiadaniu Grupy, na których nie rozpoczęła się rozbudowa na dzień bilansowy. W przypadku, gdy Grupa rozpoczyna modernizację istniejącej nieruchomości inwestycyjnej w celu jej dalszego wykorzystania, jako nieruchomość inwestycyjną w przyszłości, nieruchomość ta pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeniesiona do nieruchomości zajmowanej przez właściciela podczas modernizacji.

#### Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie – to są nieruchomości w trakcie budowy lub modernizacji w celu dalszego wykorzystania, jako nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są według wartości godziwej. Jeżeli Grupa stwierdzi, że wartości godziwej

nieruchomości inwestycyjnej w budowie nie można wiarygodnie ustalić, ale oczekuje, że wartość godziwą takiej nieruchomości będzie można wiarygodnie ustalić po zakończeniu budowy lub na późniejszym etapie jej zaawansowania, wycenia nieruchomość inwestycyjną w trakcie budowy w wartości kosztu do czasu, kiedy jej wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić, lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Grupa zastosowała następujące kryteria oceny wiarygodności wyceny do wartości godziwej:

- podpisana umowa z głównym wykonawcą;
- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni przeznaczonych do wynajęcia najemcom (na podstawie podpisanych umów najmu oraz listów intencyjnych).

Nakłady inwestycyjne związane z planowaną modernizacją obejmują bezpośrednie nakłady poniesione przez Grupę przed rozpoczęciem fazy budowy. Wydatki, takie jak koszty projektu architektonicznego, pozwolenia na budowę oraz prace wstępne związane z planowanym procesem modernizacji istniejących nieruchomości inwestycyjnych są kapitalizowane przez Grupę tylko wtedy, gdy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tym składnikiem aktywów, jest możliwa wycena składnika w wiarygodny sposób, oraz Grupa ma zamiar dokonania modernizacji nieruchomości. Nakłady inwestycyjne na przyszłą modernizację nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości w przypadku, gdy nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej.

Koszty projektów deweloperskich obejmują koszty nabycia, podatki od zakupu oraz wszelkie koszty bezpośrednio związane z dostosowaniem składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania. Koszty administracyjne nie są wliczane, chyba, że można je bezpośrednio przyporządkować do konkretnych projektów. Powiązane koszty finansowania są kapitalizowane do dnia zakończenia projektu.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych po ukończeniu prac, tj. w dniu, w którym nieruchomość jest gotowa do eksploatacji.

#### **e) Oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje**

Wszystkie oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje – zarówno udzielone jak i otrzymane są początkowo rozpoznawane w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne związane z ich uzyskaniem. Po początkowym ujęciu instrumenty te są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej („ESP”). Efektywna stopa procentowa jest stopą, która dokładnie dyskontuje oszacowane przyszłe pieniężne wpływy lub płatności dokonywane w oczekiwanym okresie do wygaśnięcia instrumentu finansowego, a w uzasadnionych przypadkach w okresie krótszym – do bilansowej wartości netto składnika aktywów lub zobowiązań.

#### **f) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niepochodne aktywa finansowe, które są zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nie są zaklasyfikowane do żadnej z trzech poprzednich kategorii. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać nabyciu lub emisji aktywów finansowych. Jeśli nie jest dostępna cena rynkowa i nie ma możliwości określenia ich wartości godziwej przy użyciu alternatywnych metod, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są według ceny nabycia skorygowanej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Dodatkowo i ujemne różnice pomiędzy wartością godziwą (jeśli jest dostępna cena rynkowa ustalona na regulowanym rynku lub jeżeli wartość godziwa może być określona przy użyciu innych wiarygodnych metod) a ceną nabycia aktywów dostępnych do



sprzedaży pomniejszone o podatek odroczony są odnoszone w inne całkowite dochody. Wszelkie zmniejszenia wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży wynikające z utraty wartości ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

Jeśli istnieją obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości w odniesieniu do składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to wartość różnicy pomiędzy ceną nabycia (pomniejszoną o zapłatę kwoty głównej instrumentu finansowego oraz o amortyzację) a wartością bieżącą, pomniejszona o utratę wartości aktywów finansowych rozpoznaną uprzednio w wyniku, zostaje usunięta z kapitału własnego i przeklasyfikowana jako zysk lub strata. Odwrócenie strat wynikających z utraty wartości instrumentów kapitałowych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży nie może być rozpoznane w wyniku. Jeżeli, w następnym okresie wartość godziwa instrumentów dłużnych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie powiązany ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu aktualizującego jako zysku lub straty, odpis jest odwracany w kwocie rozpoznanej w rachunku zysków lub strat.

### **g) Rozpoznawanie przychodu**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób, niezależnie od tego, kiedy otrzymywana jest płatność. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz cło. Grupa uznała, że jest mocodawcą we wszystkich umowach przychodowych, a zatem posiada możliwość ustalania ceny, ale jest również narażona na ryzyko cenowe i ryzyko kredytowe.

Przy rozpoznawaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

#### **Przychody z wynajmu**

Grupa jest leasingodawcą w umowach dotyczących leasingu operacyjnego. Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres leasingu i ujęte są w „przychodach z wynajmu” w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat ze względu na charakter umów, z wyjątkiem warunkowych opłat leasingowych, które są ujmowane w momencie ich wystąpienia. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w procesie negocjowania najmu i działań zmierzających do zawarcia umowy leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszt przez okres najmu na takich samych zasadach co przychody z wynajmu.

Zachęty leasingowe ujmuje się jako zmniejszenie przychodów z wynajmu według metody liniowej przez okres najmu. Okres najmu jest to nieodwołalny okres, na który leasingobiorca zobowiązał się umową do najmu danego składnika aktywów, wraz z wszelkimi dodatkowymi okresami, w których leasingobiorca ma prawo kontynuować najem składnika aktywów za wniesieniem dalszych opłat lub bez ich wnoszenia, pod warunkiem, że w chwili rozpoczęcia najmu jest wystarczająco pewne, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa.

Kwoty otrzymane od najemców za wcześniejsze zakończenie umowy najmu lub odszkodowania ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat w momencie powstania prawa do ich otrzymania.

#### **Opłaty za obsługę, opłaty za zarządzanie i inne wydatki odzyskane od najemców**

Przychody wynikające z refaktury kosztów do najemców są ujmowane w tym okresie, w którym należność staje się wymagalna. Opłaty za obsługę i zarządzanie oraz inne takie wpływy są ujęte w przychodach z wynajmu, w zakresie, w jakim dyrektorzy uważają, że Grupa działa jako mocodawca, tj. gdy posiada główną odpowiedzialność za świadczenie usług i ponosi ryzyko kredytowe.

### **Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych**

Aktywa są ujmowane jako sprzedane wtedy, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przekazane kupującemu, co zwykle stanowi bezwarunkową transakcję wymiany. W przypadku warunkowej wymiany, sprzedaż jest rozpoznawana tylko wtedy, gdy spełnione są wszystkie istotne warunki.

#### **h) Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania, z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej. Przychody z tytułu odsetek ujmuje się w przychodach finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat.

#### **i) Podatki**

Grupa podlega podatkom dochodowym oraz podatkom od zysków kapitałowych w różnych jurysdykcjach. W celu ustalenia całkowitych rezerw na podatki bieżące i odroczone wymagany jest istotny osąd.

Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu podatku dochodowego w oparciu o szacunki czy dodatkowe podatki będą należne do zapłaty.

W przypadku, gdy ostateczny wynik podatkowy różni się od kwot, które zostały pierwotnie ujęte, różnice takie będą miały wpływ na rezerwy oraz na podatki bieżące i odroczone z tytułu podatku dochodowego w okresie, w którym zostało dokonane takie ustalenie.

#### **j) Bieżący podatek dochodowy**

Zobowiązania i należności z tytułu podatku dochodowego wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych.

Stawki podatkowe i przepisy podatkowe wykorzystywane obliczenia tych kwot są takie, jakie zostały prawnie uchwalone lub faktycznie obowiązywały na dzień bilansowy w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność operacyjną i gdzie generuje dochód do opodatkowania. Bieżący podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym, ujęty jest w kapitale własnym, a nie w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat. Zarząd dokonuje okresowej oceny pozycji ujętych w zeznaniach podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których obowiązujące przepisy podatkowe podlegają interpretacji i w przypadkach gdy jest to zasadne ustanawia odpowiednie rezerwy.

#### **k) Podatek odroczony**

Podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazywaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem:

- gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz,

- dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w przewidywalnej przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz,
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wysokość podatku odroczonego uwzględnia przewidywany sposób realizacji lub rozliczenia wartości bilansowej składników aktywów i zobowiązań. Przy planowaniu sposobu realizacji nieruchomości inwestycyjnych wycenianych do wartości godziwej istnieje domniemanie, że wartość bilansowa zostanie odzyskana w drodze sprzedaży.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są naliczane według stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w roku, kiedy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa zostanie rozwiązana, w oparciu o stawki i przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.

Podatek odroczonego dotyczący pozycji ujętych poza rachunkiem zysków i strat jest rozpoznawany poza rachunkiem zysków i strat. Pozycje z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w korelacji z transakcją bazową w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio odnoszone są na kapitał własny.

Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku dochodowego są kompensowane, jeżeli istnieje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do kompensaty podatku wobec bieżących zobowiązań podatkowych i odroczone podatki mają związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Korzyści podatkowe nabyte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, ale niespełniające kryteriów odrębnego ujęcia na datę nabycia, są ujmowane dopiero wtedy, gdy wymagają tego nowe informacje o faktach i okolicznościach. Jeśli ta nowa informacja została ujawniona podczas okresu wyceny, korektę traktuje się jako zmniejszenie wartości firmy (o ile nie przekracza wartości firmy). W przeciwnym przypadku, jest to ujmowane w rachunku zysków lub strat.

## **1) Zasady konsolidacji**

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką wówczas, gdy podlega ekspozycji na zmienne wyniki lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów finansowych, oraz ma możliwość wywierania

wpływu na poziom generowanych zwrotów poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do Grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Grupy i jednostek zależnych na dzień 30 czerwca 2017 roku. Grupa kontroluje jednostkę, wtedy i tylko wtedy, gdy:

- sprawuje władzę nad danym podmiotem, (na przykład, mając możliwość bieżącego kierowania istotnymi działaniami jednostki, w której dokonano inwestycji),
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Co do zasady, panuje domniemanie, że posiadanie większości głosów skutkuje posiadaniem kontroli. W celu poparcia tego domniemania i w sytuacji, kiedy Grupa posiada mniej niż większość praw głosu lub równoważnych, Grupa bierze pod uwagę wszystkie istotne fakty i okoliczności w celu oceny posiadania władzy nad inwestycją, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę.

Grupa dokonuje ponownej oceny czy sprawuje ona bądź nie kontrolę nad inwestycją, w przypadku, gdy fakty i okoliczności wskazują na zmianę w jednym lub kilku z trzech elementów kontroli. Konsolidacja jednostki zależnej rozpoczyna się w momencie, gdy Grupa przejmuje kontrolę nad jednostką zależną, a zaprzestaje się jej z momentem utraty sprawowania kontroli. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty jednostki zależnej przejętej lub zbytej w ciągu roku ujmują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia, w którym Grupa objęła kontrolę, do dnia, w którym Grupa przestaje kontrolować jednostkę zależną.

Zysk oraz strata oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów są przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niekontrolującym, nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną. W razie konieczności, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad (polityki) rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami (politykami) stosowanymi przez Grupę. Wszystkie wewnątrzgrupowe aktywa i pasywa, kapitał własny, przychody, koszty oraz przepływy pieniężne dotyczące transakcji pomiędzy członkami Grupy są eliminowane w całości w konsolidacji.

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe.

W momencie utraty kontroli przez Grupę nad jednostką zależną, zaprzestaje się ujmowania związanych z nią aktywów (w tym wartość firmy), zobowiązań, udziałów niekontrolujących i innych składników kapitału własnego, podczas gdy wszelkie zyski lub straty ujmowane są w rachunku zysków lub strat. Wszelkie inwestycje zatrzymane w jednostce poprzednio zależnej rozpoznaje się w wartości godziwej.

### **m) Połączenie jednostek gospodarczych**

Grupa posiada spółki zależne posiadające nieruchomości. W momencie przejęcia Grupa rozważa, czy nabycie stanowi nabycie przedsiębiorstwa czy też nabycie składnika aktywów. Grupa rozpoznaje nabycie jako połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego nabyto zintegrowany zestaw działalności wraz z nieruchomością inwestycyjną. Bardziej szczegółowo należy rozważyć stopień, w jakim zostały przejęte znaczące procesy, a w szczególności zakres usług świadczonych przez spółkę zależną (np. utrzymanie, sprzątnięcie, bezpieczeństwo, księgowość, usługi hotelowe itp.).

Nabycie od osób trzecich rozliczane jest przy zastosowaniu księgowej metody nabycia, a przejęcia pod wspólną kontrolą rozliczane jest przy zastosowaniu metody łączenia udziałów.

W przypadku, gdy przejęcie jednostek zależnych nie stanowi przejęcia działalności, ujmuje się je jako przejęcie grupy aktywów i pasywów. Koszt przejęcia jest alokowany do aktywów i zobowiązań nabytych w oparciu o ich względne wartości godziwe i nie rozpoznaje się z tego tytułu wartości firmy ani odroczonego podatku dochodowego.

### **n) Segmenty operacyjne**

Segmenty działalności Grupy prezentowane są zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznych raportów zarządczych i po analizie kluczowego decydenta odpowiedzialnego za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych. Grupa zidentyfikowała następujące segmenty sprawozdawcze, takie same jak segmenty operacyjne, określone w oparciu o rodzaj projektów:

- powierzchnie biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast,
- budynki biurowe.

Przychody, koszty, wycena zysku (straty) segmentu, wycena aktywów i pasywów segmentów są ustalane zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętą przy sporządzaniu i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również z polityką (zasadami) rachunkowości dotyczącymi raportowania przez segment. Miernikiem zysku (straty) segmentu jest jego zysk operacyjny.

### **o) Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości, oszacowania oraz założenia**

Przygotowanie przez Grupę skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na raportowane wartości przychodów, kosztów, aktywów i pasywów oraz towarzyszących ujawnień. Niepewność dotycząca tych oszacowań i założeń może skutkować koniecznością korekt wartości bilansowej aktywów lub pasywów w przyszłych okresach. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie, a opierają się na doświadczeniach historycznych, dostosowanych do obecnych warunków rynkowych i innych czynników.

#### **a) Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to budynki wynajmowane przez jednostki Grupy, ze względu na ryzyko i metodę wyceny zgrupowane łącznie w dwóch klasach nieruchomości inwestycyjnych (powierzchnie biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast i budynki biurowe). Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana na Poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez rzeczoznawców. Zważywszy na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wycena nieruchomości inwestycyjnych została sporządzona w EUR i przeliczona na PLN według kursu obowiązującego na dzień bilansowy.

*b) Podatki*

Istnieją niejasności w odniesieniu do interpretacji skomplikowanych regulacji podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz wielkości i terminu przyszłego dochodu podlegającego opodatkowaniu. Biorąc pod uwagę szeroki zakres transakcji oraz długoterminowy charakter i złożoność istniejących porozumień umownych, różnice wynikające między faktycznymi wynikami a tymi założonymi lub przyszłymi zmianami takich założeń, mogą powodować konieczność dokonania w przyszłości korekty dochodów i kosztów podatkowych już ujętych. Grupa tworzy rezerwy, w oparciu o rozsądne szacunki, na wypadek potencjalnych kontroli ze strony organów podatkowych. Wielkość tych rezerw jest oparta o szereg czynników, takich jak doświadczenie wynikające z poprzednich kontroli podatkowych i różnic w interpretacjach regulacji podatkowych, dokonywanych przez podatnika i właściwie organy podatkowe.

Takie różnice w interpretacji mogą wynikać z szeregu kwestii zależnych od sytuacji panującej w krajach siedziby spółek Grupy.

## 2. Reorganizacja

Griffin Premium RE.. N.V. został utworzony w Holandii w dniu 21 grudnia 2016 roku. Na dzień jej utworzenia, Spółka była spółką nieaktywną, która nie prowadziła działalności z Griffin Netherlands II B.V. ("GN II") i GT Netherlands III B.V. ("GTN III") będącymi jej udziałowcami.

W okresie od grudnia 2016 roku do 3 marca 2017 roku nastąpiła reorganizacja, w której poprzez szereg etapów obejmujących sprzedaż i przeniesienie udziałów, Spółka stała się spółką dominującą dla Jednostek ("Reorganizacja").

Reorganizacja rozpoczęła się od założenia spółki przez GN II i GTN III i przebiegała przez następujące etapy:

- Sprzedaż udziałów w Akka SCSp, Charlie SCSp i December SCSp przez odpowiednio IB 14 FIZAN, GT II FIZAN i IB 15 FIZAN do Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. i December RE Sp. z o.o.
- Sprzedaż udziałów komplementariusza w Akka SCSp, Charlie SCSp i December SCSp przez GTII i GTIII do Griffin Premium RE Lux S.à r.l. (Jednostka będąca własnością Spółki) w styczniu 2017 roku.
- Sprzedaż udziałów w Lamantia Sp. z o.o., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. i Nordic Park Offices Sp. z o.o. będących komplementariuszami w Lamantia Sp. z o.o. Sp. k., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp. k. i Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. odpowiednio przez GT II i GT III do Griffin Premium RE.. N.V. w styczniu 2017 roku oraz w lutym 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów w Bakalion Sp. z o.o., Centren Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., przez Griffin Topco II S.à r.l. i Griffin Topco III S.à r.l. do GN II B.V. i GTN III B.V. w styczniu 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów Centren Sp. z o.o., Bakalion Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. i December RE Sp. z o.o. przez GN II B.V. i GTN III B.V. do Spółki w styczniu 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów IB 14 FIZAN z GTN III do Spółki w styczniu 2017 roku.
- Zakup GPRE Management Sp. z o.o. przez Spółkę w styczniu 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów Centren ze Spółki do IB14 FIZAN w styczniu 2017 roku.

Wraz z przeniesieniem udziałów odpowiednich Jednostek, transfery pożyczek wewnątrzgrupowych zostały przeprowadzone w następujący sposób:

- Sprzedaż wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez Griffin Finance II Sp. z o.o. i Griffin Finance III Sp. z o.o. do GT II i GT III w styczniu 2017 roku.

- Przeniesienie wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez GT II i GT III do odpowiednio GN II i GTN III, a następnie przez GN II i GTN III do Spółki w styczniu i lutym 2017 roku.
- Sprzedaż wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez Spółkę do IB 14 FIZAN w styczniu, lutym i marcu 2017 roku.
- Sprzedaż wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez IB 14 FIZAN do Spółki Zarządzającej w styczniu, lutym i marcu 2017 roku. W efekcie wszystkie pożyczki są eliminowane w trakcie konsolidacji.

GPRE Management Sp. z o.o. wyemitowała obligacje nabyte przez IB 14 FIZAN w styczniu 2017 roku. Zapłata za obligacje została skompensowana z wartością pożyczek na rzecz Jednostek sprzedanych przez IB 14 FIZAN do GPRE Management Sp. z o. o.

Podsumowując, kwoty wniesione do GPRE w styczniu i lutym 2017 roku to:

- Pożyczki udzielone jednostkom w kwocie 134 426 tysięcy EUR
- Udziały w jednostkach w kwocie 35 489 tysięcy EUR

Wynik reorganizacji, zaprezentowany w kapitale własnym został obliczony jako:

*Wkład wiarytelności od:*

<i>Griffin Topco II S.á r.l.</i>	<i>86 854</i>
<i>Griffin Topco III S.á r.l.</i>	<i>19 787</i>
<i>Griffin Finance II Sp. z o.o.</i>	<i>8 732</i>
<i>Griffin Finance III Sp. z o.o.</i>	<i>21 328</i>
<i>Razem</i>	<i>136 701</i>

*Wzrost kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego w GPRE* *(169 914)*

**Wynik reorganizacji** **(33 213)**

*Ruchy na kapitale zakładowym oraz kapitale zapasowym:*

<i>Wzrost kapitału podstawowego w związku z reorganizacją</i>	<i>172 169</i>
<i>Pierwsza Oferta Publiczna</i>	<i>29 811</i>
<i>Opłaty dot. Pierwszej Oferty Publicznej</i>	<i>(1 866)</i>
<b>Wzrost kapitału podstawowego oraz kapitału zapasowego</b>	<b>200 114</b>

Po zakończeniu reorganizacji Spółka jest w posiadaniu certyfikatów inwestycyjnych w IB 14 FIZAN oraz udziałów w Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o., December RE Sp. z o.o. i Griffin Premium RE Lux S.à r.l, a Jednostki te posiadają (bezpośrednio lub pośrednio) udziały we wszystkich pozostałych Jednostkach.

Nie wystąpiły znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi, inne niż opisano powyżej.

### 3. Segmenty operacyjne

Informacje dotyczące poszczególnych nieruchomości są dostarczane członkom kierownictwa, którzy stanowią razem główny organ odpowiedzialny za decyzje operacyjne. Przekazywane informacje zawierają dane dotyczące przychodów netto z najmu (włączając przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych oraz koszty operacyjne nieruchomości), zyski/(straty) z wyceny nieruchomości inwestycyjnej, zyski/(straty) netto z tytułu nieruchomości inwestycyjnych.

Poszczególne nieruchomości agregowane są w segmenty o zbliżonych cechach ekonomicznych, takich jak rodzaj nieruchomości czy rodzaj rynku. Na potrzeby Zarządu agregacji poddawane są dane dotyczące nieruchomości stanowiących powierzchnie biurowe przy głównych ulicach miast oraz nieruchomości biurowe. Ten podział jest konsekwentnie stosowany w zakresie raportowania wyników segmentów, zgodnie z poniższym:

- Powierzchnie biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast — nabycia, inwestycje i wynajem powierzchni w centrach handlowych oraz przestrzeni biurowych w tych centrach,
- Budynki biurowe - nabycia, inwestycje i wynajem powierzchni biurowych.

Koszty administracyjne, które ponosi Grupa, jak również zysk/strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, przychody finansowe oraz podatek dochodowy nie są przedmiotem raportowania do Zarządu w układzie segmentowym. Sprzedaż pomiędzy segmentami nie występuje. Na aktywa segmentu składają się nieruchomości inwestycyjne (zarówno zakończone, jak i w budowie) oraz kredyty i pożyczki długoterminowe.

Na zobowiązania segmentu składają się kredyty bankowe i pozostałe pożyczki, jako że są to jedyne zobowiązania raportowane do Zarządu w układzie segmentowym.

Pozostałe pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie są zaprezentowane w układzie segmentowym, ponieważ informacje te nie są przedmiotem analiz z punktu widzenia Zarządu.





	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
<b>Aktywa segmentu</b>			
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	203 303	185 976	389 279
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	59 234	-	59 234
Pożyczki długoterminowe	544	-	544
<b>Aktywa segmentu razem</b>	<b>263 081</b>	<b>185 976</b>	<b>449 057</b>
<b>Aktywa nieprzypisane do segmentów</b>			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			3 056
Pozostałe aktywa			23 393
<b>Aktywa razem</b>			<b>475 506</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>			
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki	191 836	166 738	358 574
<b>Zobowiązania segmentu razem</b>	<b>191 836</b>	<b>166 738</b>	<b>358 574</b>
<b>Zobowiązania nieprzypisane do segmentu</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			5 852
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki			1 501
Zobowiązania długoterminowe			4 683
Zobowiązania krótkoterminowe			9 845
<b>Zobowiązania razem</b>			<b>380 455</b>

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat według segmentów

	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
<b>Zysk segmentu</b>			
Przychody z wynajmu	7 284	7 021	14 305
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	3 825	2 566	6 391
Koszty operacyjne nieruchomości	(4 616)	(2 639)	(7 255)
Sprzedaż nieruchomości	-	-	-
Koszty sprzedaży	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	901	4 653	5 554
Utrata wartości/odwrócenie utraty wartości nieruchomości	-	-	-
<b>Zysk segmentu ogółem</b>	<b>7 394</b>	<b>11 601</b>	<b>18 995</b>
Koszty finansowe	(2 366)	(1 989)	(4 355)
<b>Nieprzypisane do segmentu</b>			
Koszty administracyjne			(2 515)
Przychody i koszty finansowe			15 514
<b>Zysk/(strata) brutto</b>			<b>27 639</b>

	<b>Okres od 1 kwietnia do 30 czerwca 2017 roku</b>		
	<b>Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast</b>	<b>Nieruchomości biurowe</b>	<b>Razem</b>
<b>Zysk segmentu</b>			
Przychody z wynajmu	4 200	3 687	7 887
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	1 913	1 337	3 250
Koszty operacyjne nieruchomości	(2 313)	(1 284)	(3 597)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	14 455	13 595	28 050
<b>Zysk segmentu ogółem</b>	<b>18 255</b>	<b>17 335</b>	<b>35 590</b>
Koszty finansowe	(1 132)	(943)	(2 075)
<b>Nieprzypisane do segmentu</b>			
Koszty administracyjne			(1 550)
Przychody i koszty finansowe			1 112
<b>Zysk/(strata) brutto</b>			<b>33 077</b>

	<b>Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku</b>		
	<b>Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast</b>	<b>Nieruchomości biurowe</b>	<b>Razem</b>
<b>Zysk segmentu</b>			
Przychody z wynajmu	5 654	6 234	11 888
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	2 460	2 085	4 545
Koszty operacyjne nieruchomości	(2 611)	(2 323)	(4 934)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	14 209	6 219	20 428
<b>Zysk segmentu ogółem</b>	<b>19 712</b>	<b>12 215</b>	<b>31 927</b>
Koszty finansowe	(3 363)	(3 206)	(6 569)
<b>Nieprzypisane do segmentu</b>			
Koszty administracyjne			(1 929)
Przychody i koszty finansowe			(9 282)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>			<b>14 147</b>

	Okres od 1 kwietnia do 30 czerwca 2016 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
<b>Zysk segmentu</b>			
Przychody z wynajmu	2 875	3 122	5 997
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	1 185	1 038	2 223
Koszty operacyjne nieruchomości	(1 298)	(1 147)	(2 446)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	14 426	5 771	20 196
<b>Zysk segmentu ogółem</b>	<b>17 187</b>	<b>8 783</b>	<b>25 970</b>
Koszty finansowe	(1 588)	(1 106)	(2 694)
<b>Nieprzypisane do segmentu</b>			
Koszty administracyjne			(1 044)
Przychody i koszty finansowe			(9 379)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>			<b>12 853</b>

## Informacje geograficzne

## Przychody z wynajmu

	Za okres	
	1.01.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016
<b>Miasto lokalizacji nieruchomości inwestycyjnej</b>		
Katowice	1 622	1 659
Kraków	2 216	2 027
Łódź	2 593	2 552
Warszawa	4 380	1 668
Wrocław	3 494	3 982
<b>Razem</b>	<b>14 305</b>	<b>11 888</b>

## Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnej

	Okres zakończony		
	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2016
<b>Miasto lokalizacji nieruchomości inwestycyjnej</b>			
Katowice	61 330	56 020	63 939
Kraków	69 630	64 830	62 277
Łódź	69 660	69 650	67 010
Warszawa	167 944	142 970	115 923
Wrocław	139 460	136 910	139 364
<b>Razem</b>	<b>508 024</b>	<b>470 380</b>	<b>448 513</b>

## 4. Przychody finansowe

	Za okres			
	1.01.2017- 30.06.2017	1.04.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016	1.04.2016- 30.06.2016
Odsetki bankowe	51	11	13	11
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	14	3	-	(3)
Odsetki od obligacji	41	41	-	-
Różnice kursowe - netto	15 864	32	-	(141)
Wycena Swap	-	-	1 276	1 276
Inne przychody finansowe	6	5	1	(2)
	<b>15 976</b>	<b>92</b>	<b>1 291</b>	<b>1 141</b>

## 5. Podatek dochodowy

	Za okres			
	1.01.2017- 30.06.2017	1.04.2017- 30.06.2017	1.01.2016- 30.06.2016	1.04.2016- 30.06.2016
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
<b>Podatek dochodowy bieżący:</b>				
Koszty podatkowe:	4	-	(71)	4
<b>Podatek odroczony:</b>				
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic kursowych	(7 423)	(7 728)	(191)	262
<b>Zysk / (strata) z tytułu podatku dochodowego ujęta w skonsolidowanym zestawieniu dochodów całkowitych</b>	<b>(7 420)</b>	<b>(7 728)</b>	<b>(262)</b>	<b>266</b>

Ruchy w stanie aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego:

	30.06.2017	31.03.2017	31.12.2016
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 752	5 095	7 674
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18 456	13 053	15 658
	<b>30.06.2016</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 056	1 361	2 096
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 852	4 528	4 802

W wyniku reorganizacji opisanej w notcie 2, Grupa zaczęła ujmować odroczony podatek dochodowy z tytułu różnic przejściowych związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi. Przed Reorganizacją poszczególne podmioty w Grupie nie stanowiły płatników podatku dochodowego.

## 6. Nieruchomości inwestycyjne

	<u>30 czerwca 2017</u>	<u>31 grudnia 2016</u>
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>470 380</b>	<b>385 825</b>
Nakłady inwestycyjne na nieruchomości	9 418	12 715
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	68 182
Opłaty prowizyjne	336	1 243
Zachęty leasingowe	194	728
Zysk/(strat) netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 554	17 223
Różnice z przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	22 142	(15 536)
<b>Stan na 30 czerwca / 31 grudnia</b>	<b>508 024</b>	<b>470 380</b>

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa posiadała 9 nieruchomości inwestycyjnych.

	<u>30 czerwca 2017</u>	<u>31 grudnia 2016</u>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>-</b>	<b>36 850</b>
Nakłady inwestycyjne	-	25 672
Koszty finansowe skapitalizowane łącznie z kosztem amortyzacji	-	1 881
Otrzymane darowizny	-	128
Przeniesienie na ukończoną nieruchomość inwestycyjną	-	(68 182)
Zysk/(strat) netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	4 514
Różnice z przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	-	(863)
<b>Na dzień 30 czerwca / 31 grudnia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7. Obligacje

W II kwartale 2017 roku Grupa nabyła poniższe instrumenty finansowe. Wszystkie obligacje mają stałe oprocentowanie.

### Obligacje

#### Stan na 30 czerwca 2017

<u>Emitent</u>	<u>Oprocentowanie</u>	<u>Data wymagalności</u>	<u>Razem</u>	<u>Część długoterminowa</u>	<u>Część krótkoterminowa</u>
Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	stałe	grudzień 2018	18 033	18 033	-
			<b>18 033</b>	<b>18 033</b>	<b>-</b>

## 8. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

W II kwartale 2017 roku Grupa przejęła poniższe instrumenty finansowe, które zostały zaklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

**Obligacje ROFO**

Stan na 30 czerwca 2017

<b>Emitent</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Data wymagalności</b>	<b>Razem</b>	<b>Część długoterminowa</b>	<b>Część krótkoterminowa</b>
Pudsey Sp. z o.o. Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 SP. Z O.O. S.K.A. (Faza 1)	stałe	czerwiec 2032	2 703	2 703	-
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 SP. Z O.O. S.K.A. (Faza 2)	stałe	czerwiec 2032	1 903	1 903	-
	stałe	czerwiec 2032	1 803	1 803	-
			<b>6 409</b>	<b>6 409</b>	-

Jako obligacja ROFO spółka zaklasyfikowała obligacje nabyte w związku z umowami ROFO opisanymi w nocy 10. Po zakończeniu projektu ROFO, obligacje te zostaną wymienione na aktywa ROFO. Wartość godziwa obligacji zostanie ustalona jako wartość godziwa aktywów ROFO.

Daty wymagalności zaprezentowane w tabeli powyżej zostały podane w umowach, jednak planowany wykup obligacji będzie mieć miejsce po zakończeniu projektu ROFO. Planowany wykup projektów jest następujący:

- Pudsey Sp. z o.o. – 30 listopada 2018;
- Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 SP. Z O.O. S.K.A. (Faza 1) - 31 grudnia 2018;
- Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 SP. Z O.O. S.K.A. (Faza 2) - 30 czerwca 2019.

## 9. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych oraz kapitałowych papierów wartościowych

W I półroczu 2017 roku ani Griffin Premium RE.. N.V. ani żadna z jej spółek zależnych nie były finansowane w drodze emisji dłużnych instrumentów finansowych.

Wszystkie kredyty otrzymane przez Grupę oparte są o zmienne oprocentowanie. Koszty odsetkowe mogą zwiększyć się lub zmniejszyć w wyniku zmian stóp procentowych.

Podobnie jak inne firmy z branży, Grupa monitoruje kapitał według takich metod jak wskaźnik LTV. W okresach sprawozdawczych Grupa nie złamała żadnego z kowenantów dotyczących umów kredytowych, oraz pożyczek, a także wywiązała się ze swoich zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek.

W I półroczu 2017 roku, DH Supersam Katowice Sp. z o.o. spłacił kredyt bankowy od BOŚ i otrzymał nowe finansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego do kwoty 41 191 tys. EUR. Główne warunki nowego kredytu bankowego zostały opisane poniżej.

Stan na 30 czerwca 2017

<b>Bank</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Data wymagalności</b>	<b>Razem</b>	<b>Część krótkoterminowa</b>	<b>Część długoterminowa</b>
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + marża	kwiecień 2019	34 730	33 813	917
Konsorcjum bankowe	EURIBOR 3M + marża	marzec 2020	45 570	42 934	2 636
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + marża	luty 2018	6 298	-	6 298

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + marża	styczeń 2034	7 345	7 016	329
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + margin	luty 2018	7 267	-	7 267
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + marża	lipiec 2034	13 781	12 779	1 002
Bank Gospodarstwa Krajowego	Stopa referencyjna NBP pomniejszona o wskaźnik społeczny	czerwiec 2034	4 190	3 906	284
Bank Gospodarstwa Krajowego	WIBOR 1M + marża	luty 2018	122	-	122
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + marża	sierpień 2026*	48 297	47 498	799
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + marża	czerwiec 2026	96 856	92 435	4 421
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 3M + marża	czerwiec 2027	38 195	36 671	1 524
			<b>302 651</b>	<b>277 052</b>	<b>25 599</b>

\* W sierpniu 2017 roku nastąpi konwersja kredytu budowlanego na inwestycyjny. Data wymagalności kredytu inwestycyjnego to sierpień 2026.

## 10. Przeszacowanie wartości godziwej – aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Poniżej przedstawiono porównanie wg pozycji wartości bilansowej z wartością godziwą instrumentów finansowych Grupy zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2016	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2016
<b>Aktywa finansowe</b>						
Pożyczki długoterminowe	227	790	544	227	790	544
Obligacje	18 033	-	-	18 033	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	6 409	-	-	6 409	-	-
Długoterminowe środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 046	2 406	3 184	3 046	2 406	3 184
Pożyczki krótkoterminowe	10	-	-	10	-	-
Należności z wynajmu oraz pozostałe	8 256	3 855	6 534	8 256	3 855	6 534
Środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe	14 793	10 010	7 963	14 793	10 010	7 963
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	7 870	6 707	5 712	7 870	6 707	5 712
<b>Zobowiązania finansowe</b>						
Kredyty bankowe	302 651	301 585	261 378	302 651	301 585	261 378
Pozostałe pożyczki	21	137 935	98 697	21	137 935	98 697
Otrzymane kaucje i zaliczki	5 548	3 824	4 823	5 548	3 824	4 823
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	4 624	3 260	3 726	4 624	3 260	3 726
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych	7 591	3 323	5 979	7 591	3 323	5 979



Zarząd ocenił, że wartość godziwa środków pieniężnych i depozytów, należności z wynajmu oraz pozostałych zobowiązań handlowych oraz innych krótkoterminowych zobowiązań odzwierciedlają w przybliżeniu ich wartość bilansową, głównie ze względu na krótkoterminowe daty zapadalności tych instrumentów. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jest wyrażona w kwocie za jaką dany instrument mógłby zostać wymieniony na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami, innymi niż sprzedaż przymusowa czy likwidacja. Poniższe metody i założenia zostały użyte w celu oszacowania wartości godziwej:

- Należności oceniane są przez Grupę na podstawie parametrów takich jak indywidualna zdolność kredytowa klienta oraz charakterystyka ryzyka kredytowego projektu. Na podstawie tych oszacowań brane pod uwagę są odpisy aktualizujące jako oczekiwane straty tych należności. Na dzień 30 czerwca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz 30 czerwca 2016 roku wartości bilansowe takich należności pomniejszone o odpisy aktualizujące nie były materialnie różne od ich skalkulowanych wartości godziwych.
- Wartość godziwa zobowiązań wynikających z umów leasingu finansowego oraz depozytów od najemców jest określona poprzez dyskontowanie strumienia przyszłych przepływów pieniężnych przy użyciu stawek dostępnych dla zobowiązań zawartych na podobnych warunkach, o podobnym ryzyku kredytowym oraz podobnych datach wymagalności.
- Instrumenty pochodne, do których wyceny wykorzystywane są obserwacje rynkowe to przede wszystkim swapy stopy procentowej. Grupa zawiera pochodne instrumenty finansowe z instytucjami finansowymi posiadającymi inwestycyjne ratingi kredytowe.
- Wartość godziwa zaciągniętych przez Grupę kredytów bankowych, pożyczek oraz obligacji jest określona przy użyciu metody DCF z uwzględnieniem stopy dyskonta, która odzwierciedla każdą ze stóp procentowych zaciągniętego zadłużenia, w tym własne ryzyko niewypłacalności na dzień 30 czerwca 2017 roku.

## 11. Hierarchia wartości godziwej

Ilościowe ujawnienie instrumentów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Grupy w hierarchii wyceny według wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2017, 31 grudnia 2016 oraz 30 czerwca 2016 roku:

### Hierarchia wartości godziwej

<b>30 czerwca 2017</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	-	-	508 024	<b>508 024</b>
Pożyczki długoterminowe	-	227	-	<b>227</b>
Obligacje	-	18 033	-	<b>18 033</b>
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	6 409	<b>6 409</b>
Kredyty bankowe	-	302 651	-	<b>302 651</b>
Pozostałe pożyczki	-	21	-	<b>21</b>
Otrzymane kaucje i zaliczki	-	5 548	-	<b>5 548</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	-	-	4 624	<b>4 624</b>
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych	-	-	7 591	<b>7 591</b>
<b>31 grudnia 2016</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	-	-	470 380	<b>470 380</b>
Pożyczki długoterminowe	-	790	-	<b>790</b>
Kredyty bankowe	-	301 585	-	<b>301 585</b>
Pozostałe pożyczki	-	137 935	-	<b>137 935</b>
Otrzymane kaucje i zaliczki	-	3 824	-	<b>3 824</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	-	3 260	-	<b>3 260</b>
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych	-	3 323	-	<b>3 323</b>
<b>30 czerwca 2016</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	-	-	389 279	<b>389 279</b>
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	-	59 234	<b>59 234</b>
Pożyczki długoterminowe	-	544	-	<b>544</b>
Kredyty bankowe	-	261 378	-	<b>261 378</b>
Pozostałe pożyczki	-	98 697	-	<b>98 697</b>
Otrzymane kaucje i zaliczki	-	4 823	-	<b>4 823</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	-	3 726	-	<b>3 726</b>
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych	-	5 979	-	<b>5 979</b>

## 12. Opis osiągnięć lub niepowodzeń Grupy oraz wskazanie głównych wydarzeń mających miejsce w I półroczu 2017 roku

### Pierwsza Oferta Publiczna

W wyniku pierwszej oferty publicznej akcji Spółki („**Akcje**”), która miała miejsce 13 kwietnia 2017 roku („**Data Dopuszczenia**”) („**Oferta**”), Spółka otrzymała 28 mln EUR wpływów netto. Zamiarem Spółki w pierwszej kolejności jest przeznaczenie tych środków na zakup nowych projektów, w tym przeznaczenie ok 18,1 mln EUR na zakup projektu West Link we Wrocławiu („**West Link**”) oraz ok. 9,8 mln EUR na trzy projekty biurowe zlokalizowane w Warszawie („**Aktywa ROFO**”) (skutkujące inwestycją pośrednią w każde Aktywo ROFO na poziomie 25% środków wymaganych przez każdą ze spółek projektowych dla

Aktywów ROFO („Spółki ROFO”) (z wyłączeniem zewnętrznego finansowania bankowego) do ukończenia budowy Aktywów ROFO).

Oprócz środków pozyskanych w wyniku Oferty, Spółka spodziewa się, że będzie musiała dodatkowo pozyskać około 18 mln EUR kapitału dłużnego w postaci kredytu bankowego, aby sfinansować zakup West Link (skutkujący wskaźnikiem Net LTV na poziomie około 50%). W przypadku, gdy spółka zdecyduje się skorzystać z prawa złożenia pierwszej oferty dotyczącej Aktywów ROFO aby nabyć pozostałe 75% udziałów w Aktywach ROFO, będzie musiała zainwestować dodatkowy kapitał. Kwota dodatkowego wymaganego kapitału zostanie ustalona w oparciu o ostateczną cenę zakupu bazującą na wycenie poszczególnych Aktywów ROFO w momencie nabywania pozostałych 75% udziałów w Aktywach ROFO. Zakłada się, że pozyskanie zewnętrznego finansowania bankowego odbędzie się w wysokości skutkującej wskaźnikiem Net LTV na poziomie około 55%. Dodatkowy kapitał wymagany do zakupu pozostałych 75% udziałów w Aktywach ROFO powinien stanowić 75% różnicy pomiędzy wartością określonego Aktywa ROFO oraz kwotą długu bankowego przeznaczonego na jego zakup. Sposób pozyskania wymaganego kapitału nie jest na tym etapie znany, natomiast najbardziej naturalną ścieżką dla struktur typu REIT jest pozyskanie kapitału w wyniku emisji nowych akcji.

Spółka spodziewa się sfinalizowania zakupu West Link (przy założeniu zadowalających wyników badania due diligence) w momencie zakończenia jego budowy w kwietniu 2018 r. Aktywa ROFO zostaną nabyte jeśli spółka zdecyduje się skorzystać z prawa złożenia pierwszej oferty, co jest uwarunkowane uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie dla poszczególnych Aktywów ROFO oraz uzyskaniem ich obciążenia na poziomie co najmniej 60%.

Transakcje związane z aktywami ROFO oraz aktywami zakupu terminowego zostały opisane w nocie 7 oraz 8.

#### *Umowa zakupu terminowego*

W dniu 9 marca 2017 roku, podmiot kontrolowany przez Spółkę tj. IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych działający jako nabywca („Nabywca”) oraz spółki zależne od Echo Investment S.A. („Echo”) działające jako sprzedawcy („Sprzedawcy”) zawarty przedwstępną umowę terminowego zakupu budowanego przez Echo Investment S.A. („Echo”) budynku biurowego o powierzchni użytkowej 14,362 m<sup>2</sup> z planowaną datą ukończenia budowy przez Echo w kwietniu 2018 r. („Umowa Nabycia”). Strony Umowy Nabycia zobowiązały się powziąć czynności prowadzące do sfinalizowania przez kupującego nabycia praw i obowiązków spółek będących właścicielami West Link („Spółki projektowe”) w drodze nabycia 100% akcji w komandytariuszu oraz komplementariuszu spółki posiadającej West Link, po spełnieniu się lub uchyleniu warunków zawieszających określonych w Umowie Nabycia.

Wysokość kwoty jaką IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ma zapłacić za akcje zgodnie z Umową Nabycia ma być równa sumie: (i) wartości iloczynu NOI (wartość pieniężna równa rocznym przychodom z czynszów generowanych przez West Link pomniejszona o wydatki operacyjne nie przenaszalne na najemców) oraz stopy kapitalizacji na poziomie 6,873%, który na dzień podpisania Umowy Nabycia wynosi 36 mln EUR; (ii) wartości kapitału obrotowego nabywanych spółek; oraz (iii) środków pieniężnych posiadanych przez nabywane spółki, która to suma powinna zostać pomniejszona o wartość długu (głównie składającego się z kredytów bankowych) tych spółek.

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Wrocław	Na Ostatnim Groszu	West Link

W dniu 12 czerwca 2017 roku strony umowy podpisały aneks nr 2 („**Aneks nr 2**”) do umowy nabycia. Ponadto, w związku z wykonalnością Aneksu nr 2, nabywca dokonał subskrypcji obligacji w całkowitej wartości nominalnej 18.000.000 EUR wyemitowane przez spółki zależne od Echo („**Obligacje West Link**”).

Zgodnie z Aneksem nr 2, w zamian za dokonanie subskrypcji obligacji West Link i zapłatę przez Nabywcę do Sprzedawców kwoty w wysokości 18.000.000 EUR, Sprzedawcy przyznali Nabywcy nieodwołalne pełnomocnictwo („**Pełnomocnictwo**”), upoważniające Nabywcę do zawarcia ostatecznej umowy kupna 100% udziałów. Zgodnie z Aneksem nr 2, strony postanowiły, że ostateczna cena nabycia udziałów w Spółkach Projektowych wyniesie 18.000.000 EUR. („**Ostateczna umowa**”). Nabywca będzie upoważniony do wykorzystania pełnomocnictwa: (I) jeżeli Ostateczna umowa nie jest zawarta pomimo, żądania; (II) w przypadku naruszenia warunków zawartych w dokumentacji dotyczącej Obligacji West Link.

Zgodnie z obligacjami West Link, jeden ze Sprzedawców przeprowadził emisję obligacji o całkowitej wartości i cenie emisji 18.000.000 EUR. Obligacje West Link zostały subskrybowane przez Nabywcę. Data wykupu Obligacji West Link przypada na 31 grudnia 2018 roku a Obligacje West Link zostaną wykupione poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej każdej z obligacji. Odsetki dotyczące Obligacji West Link naliczane są według stałej stopy procentowej. Obligacje West Link zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone.

Zapłata za udziały w Spółkach Projektowych odbędzie się poprzez przekaz pieniężny pomiędzy Sprzedającymi a Nabywcą oraz kompensatę wierzytelności jednego ze Sprzedających z tytułu płatności ceny za udziały w Spółkach Projektowych z wierzytelnościami Nabywcy w związku z wykupem Obligacji West Link.

#### *Prawo złożenia pierwszej oferty*

W dniu 9 marca 2017 r., Spółka podpisała przedwstępną umowę zakupu 25% udziałów w Spółkach ROFO kontrolowanych przez Echo. Łączna powierzchnia użytkowa tych projektów, które mają zostać ukończone w latach 2018 – 2019 wynosi 50,430 m<sup>2</sup>.

W dniu 9 marca 2017 r. podpisana została umowa pomiędzy Echo, Spółką a GPRE Management sp. z o.o. („**Obligatariusz**”), na podstawie której Obligatariusz obejmie obligacje wyemitowane przez właściwego komandytariusza poszczególnych Spółek ROFO („**Umowa ROFO**”). Umowa ROFO dotyczy wszystkich Aktywów ROFO. Echo pośrednio kontroluje 100% akcji lub udziałów w Spółkach ROFO, które dewelopują Aktywa ROFO. Spółka zamierza zainwestować (pośrednio poprzez Obligatariusza), na warunkach określonych w Umowie ROFO, w każde z Aktywów ROFO w wysokości 25% środków wymaganych przez każdą Spółkę ROFO (pomniejszonych o kwotę zewnętrznego kredytu budowlanego w wysokości 60% prognozowanych kosztów) do zakończenia budowy poszczególnych Aktywów ROFO. Na podstawie zaprezentowanego budżetu budowlanego Obligatariuszowi przez Echo w związku z wykonaniem Umowy ROFO, kwota wymaganego kapitału do zainwestowania przez Spółkę wynosi 9,8 mln EUR.

Fundusze na ten cel mają pochodzić ze środków uzyskanych przez Spółkę w wyniku Oferty i nie jest wymagane inne finansowanie zewnętrzne w tym celu.

<b>SEGMENT</b>	<b>MIASTO</b>	<b>ULICA</b>	<b>PROJEKT</b>
biura	Warszawa	Beethovena	Beethovena I
biura	Warszawa	Beethovena	Beethovena II
biura	Warszawa	Grzybowska	Browary Faza J

W dniu 12 czerwca 2017 roku Obligatariusz dokonał subskrypcji kilku serii obligacji o łącznej wartości nominalnej 6.400.000 EUR wyemitowanych przez konkretne spółki zależne Echo („**Obligacje ROFO**”). Obligacje ROFO zostały objęte zapisami Umowy ROFO, która dotyczy inwestycji w wysokości 25% kapitału własnego, który został zainwestowany oraz przyszłego kapitału wymaganego do ukończenia budowy oraz sfinalizowania obecnie prowadzonych projektów obiektów biurowych w Warszawie tj. Beethovena (faza I oraz II) oraz Browary Warszawskie faza J. Data wykupu wszystkich serii Obligacji ROFO zapada 12 czerwca 2032 roku a obligacje ROFO zostaną wykupione poprzez zapłatę sumy równej wartości nominalnej każdej z obligacji. Odsetki od Obligacji ROFO naliczane są według stałej stopy procentowej w wysokości i na warunkach określonych w warunkach Obligacji ROFO. Ostateczna kwota odsetek zostanie skorygowana przez współtwarzającą umowę opcji tak aby odzwierciedlała zysk zrealizowany na każdym z projektów. Obligacje ROFO zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone.

### *Gwarancje czynszowe*

W dniu 9 marca 2017, GTII, GTIII oraz poszczególne podmioty będące właścicielami Obecnych Aktywów podpisały umowy gwarancji czynszowych („**Gwarancje Czynszowe**”) w odniesieniu do poszczególnych aktywów wymienionych poniżej, dotyczące powierzchni, które nie były wynajęte na Datę Dopuszczenia. W związku z każdą Gwarancją Czynszową GTII lub GTIII („**Gwaranci**”) zagwarantowali, że każdy z podmiotów będący właścicielem Obecnych Aktywów: (i) otrzyma równowartość czynszu nominalnego oraz średniej wartości opłat eksploatacyjnych (z zastrzeżeniem rocznego rozliczenia oraz z uwzględnieniem kosztów operacyjnych dotyczących pustostanów związanych z trwającymi pracami wykończeniowymi dla najemców) za każdą powierzchnię budynku, która nie zostanie wynajęta do podmiotu trzeciego przez okres pięciu lat od Daty Dopuszczenia (t.j. Gwarancje Czynszowe wchodzi w życie z Datą Dopuszczenia i obowiązują przez okres pięciu lat od tej daty), (ii) otrzyma czynsz wynikający z podpisanych umów najmu w pełnej wysokości, t.j. wszystkie kwoty obniżek czynszu czy okresów bezczynszowych zostaną pokryte przez Gwarancje Czynszowe, (iii) otrzyma kwoty zapłacone agentom i pośrednikom z tytułu podpisanych umów najmu oraz dotyczące nowych umów najmu, w negocjowanie których Gwarant nie był zaangażowany, oraz (iv) otrzyma wszelkie kwoty dotyczące obniżek czynszów oraz zakontraktowanych prac wykończeniowych a także nakładów kapitałowych dotyczących zarówno podpisanych jak i nowych umów najmu (również w przypadku, gdy nieruchomość nie jest w pełni wynajęta na koniec okresu obowiązywania gwarancji Gwarant pokryje wszelkie koszty prac wykończeniowych dla pozostałej powierzchni, jeśli powierzchnia ta zostanie wynajęta). Zobowiązania Gwarantów do pokrycia elementów wymienionych w punktach (ii), (iii) oraz (iv) podlega ograniczeniu do maksymalnej kwoty wpisanej w poszczególnych Gwarancjach Czynszowych i wygasa po 60 miesiącach od Daty Dopuszczenia.

Gwarancje czynszowe zostały zawarte w odniesieniu do następujących nieruchomości: (i) Hala Koszyki; (ii) Renoma; (iii) Batory; (iv) Philips House; (v) Supersam; (vi) Nordic Park; (vii) Bliski Centrum; (viii) CB Lubicz I/II; oraz (ix) Green Horizon (łącznie „**Obecne Aktywa**”). Gwarancje czynszowe pokrywają powierzchnie biurowe i miejsca parkingowe (bez względu na to czy nieruchomość jest obiektem czysto biurowym czy też o funkcji mieszanej), z wyłączeniem jakiegokolwiek powierzchni handlowej, która jest oddzielnie pokryta opisaną poniżej Gwarancją przychodową.

### *Gwarancja przychodowa*

dniu 9 marca 2017, GTII (jako gwarant) oraz poszczególni właściciele oraz użytkownicy wieczystości nieruchomości składających się na nieruchomości Hala Koszyki, Renoma oraz Supersam zawarli umowę dotyczącą gwarancji przychodowej („**Gwarancja Przychodowa**”), na mocy której gwarant zobowiązuje się na rzecz beneficjentów, że jeśli w okresie pięciu lat od Daty Dopuszczenia w którymkolwiek roku

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

roczny przychód z wynajmu netto trzech powyższych nieruchomości wyniesie poniżej 11,5 mln EUR („**Kwota Gwarantowana**”), gwarant zapłaci poszczególnym właścicielom oraz użytkownikom wieczystym Hali Koszyki, Renomy oraz Supersamu różnicę pomiędzy Kwotą Gwarantowaną (w proporcji do wskaźnika obłożenia, jeśli wskaźnik ten spadnie poniżej 85%) oraz rzeczywistą kwotą przychodów z najmu netto. Maksymalna łączna kwota płatna w okresie pięciu lat wynosi 11,5 mln EUR (która to kwota będzie proporcjonalnie zmniejszona w przypadku sprzedaży którejkolwiek nieruchomości przez Grupę przed upływem pięciu lat lub w przypadku, gdy którykolwiek z beneficjentów Gwarancji Przychodowej dokona całkowitej lub częściowej cesji praw i obowiązków z Gwarancji Przychodowej na rzecz podmiotu trzeciego w sprzeczności z postanowieniami Gwarancji Przychodowej)

#### *Umowa Ramowa z Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju („**EBOR**”)*

W dniu 22 marca 2017 r. Spółka zawarła umowę ramową z EBOR („**Umowa Ramowa**”). Na podstawie Umowy Ramowej, EBOR zamierzał nabyć Akcje („**Akcje EBOR**”) w ramach Oferty.

Spółka nie była zobligowana pod Umową Ramową do alokowania Akcji EBOR na rzecz EBOR w ramach Oferty oraz EBOR był traktowany na równi z innymi inwestorami.

Umowa Ramowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, który mówił, że wszystkie zobowiązania stron Umowy Ramowej przestają obowiązywać, jeśli Oferta nie dojdzie do skutku lub EBOR nie zakupi Akcji EBOR w ramach Oferty. Umowa Ramowa podlega prawu angielskiemu.

### **13. Wykaz ważnych zdarzeń w okresie sprawozdawczym oraz okoliczności i zdarzeń, zwłaszcza tych o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wynik finansowy Spółki**

Z wyjątkiem znaczących zdarzeń opisanych w punkcie 12 niniejszego raportu, w I półroczu 2017 roku Spółki zależne Griffin Premium RE .. N.V. podpisały nowe umowy najmu oraz przedłużenia na łączną powierzchnię ponad 11 000 mkw. Średni wskaźnik obłożenia nieruchomości wzrósł z 84,4% (89,4% uwzględniając Listy Intencyjne) na dzień 31 grudnia 2016 roku do 91% (91,5% uwzględniając Listy Intencyjne) na dzień 30 czerwca 2017 roku.

### **14. Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie**

Sezonowość oraz cykliczność ma nieznaczny wpływ na działalność Grupy.

### **15. Dywidenda zapłacona (lub zadeklarowana)**

Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, Spółka planuje wypłacać regularnie w formie dywidendy około 65% wskaźnika Funds From Operations (FFO).

### **16. Informacja o zmianach zobowiązań warunkowych dla aktywów warunkowych po zakończeniu ostatniego roku obrotowego**

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa posiadała hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie EUR 549 819 tys. EUR.

Oprócz kredytów hipotecznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych, w 2017 roku Grupa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

*Udzielone przez kredytobiorców wobec banków udzielających finansowania:*

- Zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych kredytobiorców,
- Zastawy rejestrowe oraz poręczenia cywilne na udziałach kredytobiorców w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Zastawy rejestrowe oraz poręczenia cywilne na ogólnych i ograniczonych prawach kredytobiorców w spółkach komandytowych,
- Zastawy rejestrowe oraz poręczenia cywilne na udziałach wybranych komplementariuszy i komandytariuszy posiadających prawa w spółkach komandytowych będących kredytobiorcami,
- Zastaw rejestrowy na ruchomościach i prawach majątkowych kredytobiorców,
- Pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorców,
- Przyznawanie zabezpieczenia w odniesieniu do praw wynikających z istniejących i przyszłych umów, w tym między innymi umów ubezpieczenia, umów dzierżawy, gwarancji najmu, umowy z generalnym wykonawcą i innych stosownych umów,
- Przyznawanie zabezpieczenia w odniesieniu do praw z tytułu długu podporządkowanego,
- Podporządkowanie istniejącego zadłużenia spółek zależnych,
- Weksle własne in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi,
- Oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

*Ustanowione wobec innych stron trzecich:*

- Zmieniona umowa dotycząca warunków realizacji jednej z inwestycji opisujących karę umowną w przypadku zbycia nieruchomości inwestycyjnych bez przenoszenia zobowiązań wynikających z Umowy, w tym zapłaty odszkodowania, na rzecz nowego podmiotu,
- Zmieniona umowa dotycząca warunków realizacji jednej z inwestycji, opisująca rekompensatę wynikającą z zezwolenia na realizację inwestycji i uzyskania pozwolenia na budowę drogi - płatność po wpisaniu prawa do drogi do księgi wieczystej,
- Umowa zawarta w formie aktu notarialnego, skutkująca zobowiązaniem do zapłaty kary umownej za naruszenie umowy w zakresie obowiązku informacyjnego, wycofania skarg itp. - płatność w przypadku nieprzestrzegania zobowiązań wynikających z umowy i otrzymania wniosku o płatność,
- Zmieniona umowa wymagająca wypłaty rekompensaty wynikającej z uzyskania pozwolenia na budowę drogi oraz zezwolenia na realizację jednej z inwestycji,
- Zmieniona umowa, która pociąga za sobą obowiązek pokrycia części kosztów modernizacji terenu pod warunkiem, że zostanie uzyskane pozwolenie na budowę drogi i dostarczone zostaną faktury,
- Załącznik do umowy dotyczący przygotowania projektu jednej z inwestycji - jednorazowa zapłata premii po zakończeniu inwestycji, jeśli rozwiązania projektowe wykorzystane przez Architekt przy ich ostatecznej optymalizacji umożliwiają Inwestorowi osiągnięcie celu budżetowego inwestycji,
- Umowa gwarancyjna dotycząca przekroczenia kosztów,
- Służebność przesyłu dla nieruchomości inwestycyjnych w zakresie stacji transformatorowych.

## 17. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Pani Dorota Wysokińska-Kuzdra, była Prezes Zarządu Spółki, dobrowolnie złożyła rezygnację z funkcji dyrektora zarządzającego ze skutkiem od piątku 28 lipca 2017 roku.

W dniu 28 lipca 2017 roku Rada Dyrektorów podjęła decyzję o nominacji na czas nieokreślony Pani Małgorzaty Turek na stanowisko dyrektora zarządzającego przez Walne Zgromadzenie w trakcie NWZ, które odbędzie się w poniedziałek 11 września 2017 roku. Ze skutkiem od momentu nominacji Walne Zgromadzenie postanowiło przyznać Pani Małgorzacie Turek funkcję Prezesa Zarządu.

W tym samym dniu Rada Dyrektorów podjęła decyzję o nominacji Pani Claudii Pendred na stanowisko Dyrektora niewykonawczego przez Walne Zgromadzenie w trakcie NWZ, które odbędzie się w poniedziałek 11 września 2017 roku na okres do Walnego Zgromadzenia, które będzie miało miejsce w 2020 roku.

W dniu 11 września 2017 roku NWZ postanowiło o mianowaniu Pani Małgorzaty Turek na stanowisko Dyrektora wykonawczego z tytułem pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na czas nieokreślony zgodnie z nominacją przez Zarząd.

W dniu 11 września 2017 roku NWZ postanowiło o mianowaniu Pani Claudii Pendred na stanowisko Dyrektora niewykonawczego na czas określony na okres do Walnego Zgromadzenia, które będzie miało miejsce w 2020 roku zgodnie z nominacją przez Zarząd.





# Griffin Premium RE..

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

### **III. Sprawozdanie z działalności**

#### **1. Informacje ogólne**

Grupa Griffin Premium RE.. N.V. (dalej "**Grupa Kapitałowa Griffin Premium RE" lub "Grupa"**) jest właścicielem i zarządcą nieruchomościami w całej Polsce. Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa składa się z jednostek przedstawionych poniżej w nocie 1.1. W okresie do 3 marca 2017 roku jednostki te były bezpośrednio lub pośrednio własnością Griffin Topco II S.á r.l. ("**GT II**") i Griffin Topco III S.á r.l. ("**GT III**"), które są jednostkami pośrednio kontrolowanymi przez fundusz ostatecznie kontrolowany przez spółkę Oaktree Capital Management Group LLC.

Griffin Premium RE.. N.V. został utworzony w dniu 21 grudnia 2016 roku jako jednostka dominująca celem stworzenia platformy nieruchomościowej, której akcje następnie miały być przedmiotem oferty publicznej. W rezultacie od dnia 3 marca 2017 roku w wyniku reorganizacji opisanej w nocie 1.2 Griffin Premium RE.. N.V. stał się właścicielem jednostek, które wcześniej były bezpośrednio i pośrednio kontrolowane oraz zarządzane przez GTII oraz GTIII.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od 13 kwietnia 2017 roku.

#### **1.1. Struktura Grupy**

Głównym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie unikalną platformą wysokiej klasy nieruchomości biurowych oraz biurowo-handlowych zlokalizowanych w Polsce. Grupa koncentruje działalność operacyjną na aktywnym zarządzaniu bazą najemców oraz ścisłym monitorowaniu polskiego rynku nieruchomości, tak aby mogły zostać spełnione oczekiwania obecnych i przyszłych najemców.

Podstawową działalnością Griffin Premium RE .. N.V. jako podmiotu dominującego jest prowadzenie interesów oraz świadczenie usług zarządzania i doradztwa dla innych spółek z Grupy.

Na wykonywanie przez Spółkę funkcji doradczych, zarządczych i finansowych składają się:

- nadzór nad realizacją strategii Grupy,
- zapewnienie szybkiego przepływu informacji w Grupie,
- podniesienie efektywności zarządzania środkami pieniężnymi i finansowymi poszczególnych podmiotów,
- wzmocnienie pozycji rynkowej Grupy jako całości.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Spółki oraz innych podmiotów wymienione poniżej ("**Jednostki**"):

**Griffin Premium RE.. N.V.** - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Holandii, w Amsterdamie 1082MC, przy ulicy Claude Debussylaan 15. W dniu 21 grudnia 2016 spółka została zarejestrowana w Holenderskim Rejestrze Handlowym, pod numerem 67532837.

**Bakalion Sp. z o.o.** – z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 grudnia 2012 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod

numerem KRS 446054. Spółka jest właścicielem dwóch obiektów biurowych zlokalizowanych w Krakowie pod nazwą „Centrum Biurowe Lubicz I i II”.

**Centren Sp. z o.o.** – z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 4 lutego 2013 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 465417. Spółka posiada nieruchomość biurową zlokalizowaną w Łodzi pod nazwą „Green Horizon”.

**Dolfia Sp. z o.o.** – z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 grudnia 2012 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 445995. Spółka posiada nieruchomość biurową zlokalizowaną w Warszawie pod nazwą „Batory Office Building I”.

**Ebgaron Sp. z o.o.** – z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 grudnia 2012 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 446794. Spółka posiada nieruchomość biurową zlokalizowaną w Warszawie pod nazwą „Bliski Centrum”.

**Grayson Investments Sp. z o.o.** – z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 listopada 2011 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 404544. Spółka jest udziałowcem spółki Hala Koszyki Sp. z o.o.

**Lenna Investments Sp. z o.o.** – z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 30 września 2011 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 399453. Spółka jest udziałowcem spółki Hala Koszyki Sp. z o.o..

**Hala Koszyki Sp. z o.o. (dawniej Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w spółkę Hala Koszyki Sp. z o.o. na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie Wspólników w dniu 28 kwietnia 2017 roku. Rejestracja przekształcenia została dokonana w dniu 1 czerwca 2017 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 679636. Spółka jest właścicielem kompleksu trzech obiektów biurowych oraz obiektu handlowego zlokalizowanych w Warszawie, pod nazwą “Hala Koszyki”.

**Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dawniej Cyrion Sp. z o.o.)** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona w rezultacie przekształcenia Cyrion Sp. z o.o. w Lamantia Sp. z o.o. Sp. k. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 grudnia 2015 roku. Rejestracja przekształcenia została dokonana 21 grudnia 2015 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 593148. Spółka posiada obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, pod nazwą „Philips House”.

**Lamantia Sp. z o.o.** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 8 stycznia 2015 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 551021. Spółka jest komandytariuszem spółki Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona w rezultacie przekształcenia Kafue Investments Sp. z o.o. w Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 15 kwietnia 2016 roku. Rejestracja przekształcenia została dokonana 11 maja 2016 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 617700. Spółka posiada obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, pod nazwą „Nordic Park”.

**Nordic Park Offices Sp. z o.o.** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 4 lutego 2016 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 602816. Spółka jest komplementariuszem spółki Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**DH Supersam Katowice Sp. z o.o.** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 15 października 2010. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 382110. Spółka jest właścicielem powierzchni biurowo - handlowej przy głównej ulicy zlokalizowanej w Katowicach, pod nazwą „Supersam”.

**Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 8 stycznia 2015 roku pod nazwą Sebrena Sp. z o.o. W dniu 18 czerwca 2015 roku jej nazwa została zmieniona na Dom Handlowy Renoma Sp. z .o.o. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 545107. Spółka jest komplementariuszem spółki Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

**Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.** - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 27 listopada 2009 roku. W dniu 2 grudnia 2015 roku DH Renoma Sp. z o.o. zmieniła swoją formę prawną na Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp.k. Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 28 stycznia 2015 pod numerem KRS 589297. Spółka jest właścicielem powierzchni biurowo - handlowej przy głównej ulicy zlokalizowanej we Wrocławiu, pod nazwą „Renoma”.

**IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych** - funkcjonuje na podstawie Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z 27 maja 2004 roku (Dz.U. 2014 poz. 157). W dniu 20 listopada 2015 roku, Fundusz został wprowadzony do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem RFi 1250.

**Charlie RE Sp. z o.o.** - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 594818.

**December RE Sp. z o.o.** - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 594700.

**Akka RE Sp. z o.o.** - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 594695.

**Akka SCSp** – spółka komandytowa ustanowiona oraz istniejąca pod prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. Wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B201.731.

**Charlie SCSp** - spółka komandytowa ustanowiona oraz istniejąca pod prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. Wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B199.336

**December SCSp** – spółka komandytowa ustanowiona oraz istniejąca pod prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. Wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B205.185.

**GPRE Management Sp. z o.o.** - zakupiona przez Grupę w styczniu 2017 roku - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 602904.

**Griffin Premium RE Lux S.á r.l.** - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. W dniu 17 stycznia 2017 roku wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B211.834.

**Lima Sp. z o.o.** – spółka działająca w formie spółki z ograniczoną działalnością (przejęta przez Grupę w dniu 25 kwietnia 2017 roku), istniejąca na podstawie prawa Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 654807.

**Griffin Premium RE.. N.V.**  
**Sprawozdanie z działalności**

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN o ile nie podano inaczej)

Jednostka	Siedziba	Stan na	Metoda konsolidacji
		30 czerwca 2017	
		%	
Griffin Premium RE.. N.V. (jednostka dominująca)	Amsterdam/Holandia	100	pełna
Bakalion Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Centren Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dolfia Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Ebgaron Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Grayson Investments Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Lenna Investments Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Lamantia Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dom Handlowy Supersam Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Nordic Park Offices Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Akka SCSp	Luksemburg/Luxemburg	100	pełna
Charlie SCSp	Luksemburg/Luxemburg	100	pełna
December SCSp	Luksemburg/Luxemburg	100	pełna
Akka RE Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Charlie RE Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
December RE Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
IB 14 FIZ Aktywów Niepublicznych	Warszawa/Polska	100	pełna
GPRE Management Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Lima Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Griffin Premium RE Lux S.á r.l.	Luksemburg/Luxemburg	100	pełna

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem dokumentu sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska.

Zarząd:

*Griffin Premium RE.. N.V.*

- Dorota Wysokińska – Kuzdra - Dyrektor Zarządzający (do dnia 28 lipca 2017 roku)
- Małgorzata Turek - Dyrektor Zarządzający (od dnia 11 września 2017 roku)
- Rafał Pomorski - Dyrektor Zarządzający
- Intertrust Management B.V. - Członek Zarządu (do dnia 7 marca 2017)
- Przemysław T. Krych - Dyrektor niewykonawczy, Przewodniczący Rady Dyrektorów (od dnia 13 marca 2017 roku)
- Maciej Dyjas - Dyrektor niewykonawczy (od dnia 13 marca 2017 roku)
- Nebil Senman - Dyrektor niewykonawczy (od dnia 13 marca 2017 roku)
- Karim Khairallah - Dyrektor niewykonawczy (od dnia 13 marca 2017 roku)
- Claudia Pendred - Dyrektor niewykonawczy (od dnia 11 września 2017 roku)
- Marcus M.L.J. van Campen - Dyrektor niewykonawczy spełniający kryteria niezależności (od dnia 13 marca 2017 roku)
- Andreas Segal - Dyrektor niewykonawczy spełniający kryteria niezależności (od dnia 13 marca 2017 roku)
- Thomas Martinus de Witte - Dyrektor niewykonawczy spełniający kryteria niezależności (od dnia 13 marca 2017 roku)

## 1.2. Reorganizacja

Reorganizacja Grupy została opisana w nocie 2 do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania finansowego.

## 2. Stanowisko Zarządu dotyczące możliwości wdrożenia wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników przedstawionych w raporcie półrocznym w odniesieniu do przewidywanych wyników

Zarząd uważa, że Grupa będzie w stanie zrealizować wyniki za rok 2017, przedstawiony w prognozie zawartej w prospekcie (bez uwzględnienia wpływu zmian kursów walut) i do wypłaty dywidendy zgodnie z prognozą.

## 3. Opis największych zagrożeń i wątpliwości dla pozostałych 6 miesięcy roku obrotowego

Kluczowe negatywne czynniki zewnętrzne wpływające na rozwój Grupy obejmują:

- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej w Polsce (bieżące zmiany w prawie podatkowym i ich interpretacja);
- wolniejsze od oczekiwań tempo wdrażania prawodawstwa REIT w Polsce;
- ciągłe zwiększanie podaży nowych budynków biurowych na polskim rynku nieruchomości;
- nowe inwestycje w zakresie handlu detalicznego w miastach, w których znajdują się nieruchomości biurowo-handlowe Spółki
- e-handel wpływający na tradycyjny handel detaliczny w centrach handlowych

- malejąca konkurencja w polskim sektorze bankowym ze względu na konsolidację i repolonizację

Kluczowe negatywne czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju Grupy obejmują:

- bankructwo polskiej sieci supermarketów (Alma), które zmniejszyło poziom obłożenia o 5% w nieruchomości Renoma (ale w pełni pokryte gwarancją Przychodową);
- kolejne akwizycje biurowe (w tym zakup 75% udziałów w spółkach ROFO) wymagające podwyższenia kapitału

#### 4. Struktura własności największych udziałowców Griffin Premium RE.. N.V.

Na 30 czerwca 2017 roku wyemitowany i opłacony kapitał zakładowy Spółki zgodnie z rejestrem akcjonariuszy/udziałowców kształtuje się następująco:

<i>Udziałowiec</i>	<i>Liczba akcji</i>	<i>Wartość nominalna jednej akcji / jednego udziału [EUR]</i>	<i>Wartość kapitału zakładowego [EUR]</i>	<i>%</i>
<i>Griffin Netherlands II B.V.</i>	<i>37 792 049</i>	<i>1</i>	<i>37 792 049</i>	<i>24,2</i>
<i>GT Netherlands III B.V.</i>	<i>37 031 612</i>	<i>1</i>	<i>37 031 612</i>	<i>23,7</i>
<i>Nationale Nederlanden OFE</i>	<i>15 000 000</i>	<i>1</i>	<i>15 000 000</i>	<i>9,6</i>
<i>European Bank for Reconstruction and Development</i>	<i>14 807 000</i>	<i>1</i>	<i>14 807 000</i>	<i>9,5</i>
<i>Inni akcjonariusze / udziałowcy</i>	<i>51 502 518</i>	<i>1</i>	<i>51 502 518</i>	<i>33,0</i>
<b><i>Razem</i></b>	<b><i>156 133 179</i></b>		<b><i>156 133 179</i></b>	<b><i>100,0</i></b>

Następujący dyrektorzy nie wykonawczy: Przemysław T. Krych, Maciej Dyjas oraz Nebil Senman za pomocą spółki SO SPV 117 Sp. z o.o. nabyli poprzez Ofertę 5 649 123 akcji (1 883 041 akcji każdy) o łącznej wartości 32 200 001.10 PLN.

#### 5. Struktura kapitału zakładowego

Struktura kapitału zakładowego została zaprezentowana w Nocie 4 Sprawozdania Zarządu.

#### 6. Informacje o postępowaniach sądowych

Na koniec I półrocza 2017 roku nie występowały ani postępowania sądowe, ani administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych w łącznej wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

#### 7. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

W I półroczu 2017 roku ani Spółka, ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.



## 8. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach równoważnych co do wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W I półroczu 2017 roku ani Griffin Premium RE.. N.V., ani żadna z jej spółek zależnych nie udzieliły gwarancji stronom trzecim, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

## 9. Inne informacje, które Griffin Premium RE.. N.V. uważa za istotne dla oceny sytuacji kadrowej, sytuacji ekonomiczno-finansowej, wyniku finansowego oraz wszelkich zmian w tych aspektach działalności i informacji istotnych dla oceny zdolności Grupy Griffin Premium RE do wywiązania się ze swoich zobowiązań

### *Nominacje i rezygnacja ze składu zarządu*

W dniu 7 marca 2017 roku Intertrust Management B.V. i Intertrust (Netherlands) B.V. dobrowolnie zrezygnowały z funkcji dyrektora Griffin Premium RE.. N.V.

W dniu 13 marca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Przemysława Tomasza Krycha, Macieja Dyjasa, Nebila Senman i Karima Khairallah na dyrektorów niewykonawczych Griffin Premium RE.. N.V. pod warunkiem oraz od daty przekształcenia Spółki w spółkę publiczną. W tym samym dniu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Marcusa M.L.J. Van Campen, Andreasa Segal i Thomasa Martinus de Witte jako niezależnych dyrektorów niewykonawczych Griffin Premium RE .. N.V. pod warunkiem oraz od daty rozliczenia Oferty.

Pani Dorota Wysokińska-Kuzdra, była Prezes Zarządu Spółki, dobrowolnie złożyła rezygnację z funkcji dyrektora zarządzającego ze skutkiem od piątku 28 lipca 2017 roku.

W dniu 28 lipca 2017 roku Rada Dyrektorów podjęła decyzję o nominacji na czas nieokreślony Pani Małgorzaty Turek na stanowisko dyrektora zarządzającego przez Walne Zgromadzenie w trakcie NWZ, które odbędzie się w poniedziałek 11 września 2017 roku. Ze skutkiem od momentu nominacji Walne Zgromadzenie postanowiło przyznać Pani Małgorzacie Turek funkcję Prezesa Zarządu.

W tym samym dniu Rada Dyrektorów podjęła decyzję o nominacji Pani Claudii Pendred na stanowisko Dyrektora niewykonawczego przez Walne Zgromadzenie w trakcie NWZ, które odbędzie się w poniedziałek 11 września 2017 roku na okres do Walnego Zgromadzenia, które będzie miało miejsce w 2020 roku.

W dniu 11 września 2017 roku NWZ postanowiło o mianowaniu Pani Małgorzaty Turek na stanowisko Dyrektora wykonawczego z tytułem pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na czas nieokreślony zgodnie z nominacją przez Zarząd.

W dniu 11 września 2017 roku NWZ postanowiło o mianowaniu Pani Claudii Pendred na stanowisko Dyrektora niewykonawczego na czas określony na okres do Walnego Zgromadzenia, które będzie miało miejsce w 2020 roku zgodnie z nominacją przez Zarząd.

## 10. Czynniki, które zdaniem Zarządu wpływają na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w nadchodzącym kwartale

Czynniki wpływającymi na wynik w nadchodzących okresach są:

- regularne przychody generowane z wynajmu powierzchni biurowej i wysokowydajnych aktywów o różnym przeznaczeniu
- przeszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych należących do Grupy, w tym
  - i. Zmiany kursów wymiany,
  - ii. Zmieniający się poziom przychodów operacyjnych netto,
- koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu,
- wycena zobowiązań z tytułu kredytów bankowych według zamortyzowanego kosztu,
- wycena kredytów i środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut,
- oprocentowanie depozytów,
- oprocentowanie kredytów bankowych.

5. Opinia z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 sporządzona przez niezależnego rewidenta, Ernst & Young Accountants LLP  
(w angielskiej wersji językowej)

## Independent auditor's report

To: the shareholders and management of Griffin Premium RE.. B.V.

## Report on the audit of the financial statements 2016 included in the annual report

### Our opinion

We have audited the financial statements 2016 of Griffin Premium RE.. B.V., based in Amsterdam, the Netherlands.

In our opinion the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of Griffin Premium RE.. B.V. as at 31 December 2016, and of its result for 2016 in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

The financial statements comprise:

- ▶ The balance sheet as at 31 December 2016;
- ▶ The profit and loss account for the period ending 31 December 2016;
- ▶ The notes comprising a summary of the accounting policies and other explanatory information.

### Basis for our opinion

We conducted our audit in accordance with Dutch law, including the Dutch Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the "Our responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report.

We are independent of Griffin Premium RE.. B.V. in accordance with the Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO, Code of Ethics for Professional Accountants, a regulation with respect to independence) and other relevant independence regulations in the Netherlands. Furthermore we have complied with the Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA, Dutch Code of Ethics).

We believe the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## Report on other information included in the annual report

In addition to the financial statements and our auditor's report thereon, the annual report contains other information that consists of:

- ▶ Other information pursuant to Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

Based on the following procedures performed, we conclude that the other information:

- ▶ Is consistent with the financial statements and does not contain material misstatements;
- ▶ Contains the information as required by Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

We have read the other information. Based on our knowledge and understanding obtained through our audit of the financial statements or otherwise, we have considered whether the other information

contains material misstatements. By performing these procedures, we comply with the requirements of Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and the Dutch Standard on Auditing 720. The scope of the procedures performed is less than the scope of those performed in our audit of the financial statements.

Management is responsible for the preparation of the other information, in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and other information pursuant to Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

## Description of responsibilities for the financial statements

### Responsibilities of management for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code. Furthermore, management is responsible for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

As part of the preparation of the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern. Based on the financial reporting framework mentioned, management should prepare the financial statements using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so. Management should disclose events and circumstances that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern in the financial statements.

### Our responsibilities for the audit of the financial statements

Our objective is to plan and perform the audit assignment in a manner that allows us to obtain sufficient and appropriate audit evidence for our opinion.

Our audit has been performed with a high, but not absolute, level of assurance, which means we may not have detected all material errors and fraud.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. The materiality affects the nature, timing and extent of our audit procedures and the evaluation of the effect of identified misstatements on our opinion.

We have exercised professional judgment and have maintained professional skepticism throughout the audit, in accordance with Dutch Standards on Auditing, ethical requirements and independence requirements. Our audit included e.g.:

- ▶ Identifying and assessing the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, designing and performing audit procedures responsive to those risks, and obtaining audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control;
- ▶ Obtaining an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control;

- ▶ Evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management;
- ▶ Concluding on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting, and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause a company to cease to continue as a going concern;
- ▶ Evaluating the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures;
- ▶ Evaluating whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the management board regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant findings in internal control that we identify during our audit.

Zwolle, 16 March 2017

Ernst & Young Accountants LLP

Signed by M. Rooks

6. Zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2016  
(w angielskiej wersji językowej)

**Griffin Premium RE.. B.V.**

Amsterdam

ANNUAL REPORT

2016

Registered address:

Barbara Strozziilaan 201

1083 HN Amsterdam

The Netherlands

Chamber of Commerce: 67532837



## Financial report

## Table of contents

### Financial statements

Balance sheet as at 31 December 2016 1

Profit and loss account for the period ended 31 December 2016 2

Notes to the financial statements for the period ended 31 December 2016 3

Other information 9

Independent Auditor's Report 10

**Griffin Premium RE.. B.V.**  
Amsterdam

**Balance sheet as at 31 December 2016**

*(before proposed appropriation of net result and expressed in PLN)*

	Notes	31/12/16
		PLN
<b>ASSETS</b>		
<b>Current assets</b>		
Cash at banks & cash equivalents	1	198 464
		198 464
<b>LIABILITIES</b>		
<b>Current liabilities</b>		
Accounts payable & accrued expenses		154 360
		154 360
<b>Total assets less liabilities</b>		44 104
 <b>Shareholders' equity</b>		
	2	
Issued and paid-up share capital		198 464
Other reserve		(23)
Accumulated result		(154 337)
<b>Total shareholders' equity</b>		44 104

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

**Griffin Premium RE.. B.V.**

Amsterdam

**Profit and loss account for the period ended 31 December 2016**

*(Expressed in PLN)*

	<b>Notes</b>	<b>21/12/16 - 31/12/16</b>
		<b>PLN</b>
<b>Operational income and (expenses)</b>		
Foreign exchange result		23
General and administrative expenses	3	(154 360)
		<u>(154 337)</u>
<b>Net result before taxation</b>		<u>(154 337)</u>
Taxation	4	-
<b>Net result</b>		<u><u>(154 337)</u></u>

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

## Griffin Premium RE.. B.V.

Amsterdam

# Notes to the financial statements for the period ended 31 December 2016

*(Expressed in PLN)*

### Principal activities

Griffin Premium RE.. B.V. ("the Company") is a private limited liability company ("besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid"), having its statutory seat in Amsterdam, and its registered address at Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, the Netherlands. Registered with the Chamber of Commerce with registration number: 67532837.

The Company was incorporated on 21 December 2016. The principal activity of the Company is the holding of interests in and financing of group companies. The Company is a 67.65% subsidiary of Griffin Netherlands II B.V. and a 32.35% subsidiary of GT Netherlands III B.V., both are Dutch entities registered at the Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, The Netherlands. Griffin Netherlands II B.V. is registered with the Chamber of Commerce with registration number 62902741. GT Netherlands III B.V. is registered with the Chamber of Commerce with registration number 62906933.

Griffin Topco III S.à r.l., a private limited liability company (société à responsabilité limitée) incorporated under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg, having its registered offices in Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg and its principal place of business at 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, includes the Company in its consolidated financial statements.

### Summary of principal accounting policies

#### a. Basis of presentation

The accompanying financial statements have been prepared in accordance with the generally accepted accounting principles of the Netherlands and are in compliance with the provisions of the Netherlands Civil Code Book 2, Title 9. The financial statements are presented in Polish Zloty (PLN) which is its functional currency. The Company follows the accrual method of accounting in preparing its financial statements. Under the accrual method the effects of transactions and other events on the assets, liabilities and income are recognized and reported in the period to which they relate rather than when cash is paid or received.

Operating expenses are accounted for in the period in which these are incurred. Losses are accounted for in the year in which they are identified.

#### b. Financial instruments

Financial instruments are initially recognized at fair value, including directly attributable transactions costs. After initial recognition, financial instruments are carried at amortized cost using the effective interest method.

#### c. Other assets and liabilities

All items are stated at face value except where a different basis of valuation has been indicated in the financial statements.

**Griffin Premium RE.. B.V.**  
Amsterdam

**Notes to the financial statements for the period ended 31 December 2016**

*(Expressed in PLN)*

**Summary of principal accounting policies (continued)**

**f. Foreign currencies**

The consolidated financial statements are prepared in Polish Zloty (PLN), the functional and presentation currency of the Company. Assets and liabilities, denominated in foreign currencies are translated into the reporting currency at exchange rates prevailing at the balance sheet date. Any resulting exchange differences are recorded in the profit and loss account.

The exchange rates used in the annual accounts are:

Euro	EUR	EUR:PLN	<u>31/12/16</u> 4,4103
------	-----	---------	---------------------------

**Accounting policies for the income statement**

**I. General information**

Gains or losses on transactions are recognized in the year in which they are realized; losses are taken as soon as they are foreseeable.

**II. Taxation**

Corporate income tax is calculated at the applicable rate on the result for the financial year, taking into account calculated permanent differences between profit calculated according to the financial statements and profit calculated for taxation purposes. Temporary differences between the reporting for tax purposes and the financial statements are recognized as deferred taxes based on the current tax rate. Deferred tax assets and liabilities are netted. Net deferred tax assets will be included in the balance sheet if actual realisation is assumed probable by the Company's management.

Corporate income tax expense comprises current and deferred tax. Current tax is the expected tax payable on the taxable income for the year and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Corporate income tax expense is recognised in profit or loss except to the extent that it relates to items recognised directly in equity.

## Griffin Premium RE.. B.V.

Amsterdam

### Notes to the financial statements for the period ended 31 December 2016

(Expressed in PLN)

#### 1 Cash at banks & cash equivalents

The cash at banks are comprised as follows:

	<u>31/12/16</u>
Cash equivalents	198 464
	<u>198 464</u>

Cash at banks & cash equivalents is available upon demand, being maintained on a third party account held with a Dutch notary. During January 2017 the funds were contributed to a Rabobank account held in the name of the Company.

#### 2 Shareholders' equity

<u>Capital</u>	<u>31/12/16</u>
Share capital	
- Issued and paid up share capital	
45,000 ordinary shares each with a nominal value of EUR 1.00	198 464

#### Movements

The movements during the year are as follows:

	Issued and paid-up share capital	Other reserve	Accumulated results
Balance at 21 December 2016	-	-	-
Contributions during the year	198 441	-	-
Movements	23	(23)	-
Net result	-	-	(154 337)
Balance at 31 December 2016	<u>198 464</u>	<u>(23)</u>	<u>(154 337)</u>

#### Appropriation of net result for the year 2016

During the year under report the Company did not pay any dividends. The result for the year will be added to the accumulated result. The general meeting will determine the appropriation of the result in accordance with the motion tabled for that purpose.

**Griffin Premium RE.. B.V.**  
Amsterdam

## Notes to the financial statements for the period ended 31 December 2016

*(Expressed in PLN)*

### 3 General and administrative expenses

The general and administrative expenses are comprised as follows:

	<u>21/12/16 -</u> <u>31/12/16</u>
Management fees	4 410
Administration & legal services	132 309
Tax advisory services	17 641
	<u>154 360</u>

### 4 Taxation

No Dutch income taxes have been recorded, due to the tax losses of PLN 154,337 in the period. These tax losses can be carried forward. Realizations of these carry forward tax losses are dependent upon generating sufficient taxable in the period that the carry' forward tax losses are realized. Based on all available information, it is not probable that the carry forward tax losses are realizable and therefore no deferred taks asset is recognised.

The accumulated Dutch tax losses available for carry forward as per 31 December 2016 are PLN 154,337.

### 5 Personnel

The Company has no employees and as such incurred no salary cost, wage tax or social securities.

### 6 Directors

At incorporation the management board consisted of Mrs. D. Wysokinska-Kuzdra (Managing director A), Mr. R. Pomorski (Managing director A), Intertrust Management B.V. (Managing director B) & Intertrust (Netherlands) B.V. (Managing director B). On 7 March 2017 Intertrust Management B.V. & Intertrust (Netherlands) B.V. resigned as managing directors. On 8 March 2017, Mr. R. Pomorski resigned as Managing director A and was appointed as Managing director B at the same date. None of the directors received remuneration. The Company does not have a Board of Supervisory Directors.



## Griffin Premium RE.. B.V.

Amsterdam

# Notes to the financial statements for the period ended 31 December 2016

*(Expressed in PLN)*

## 7 Post-balance sheet events

The issued and paid up capital per 7 March 2017 amounted to € 133,931,912, consisting of 133,931,912 shares with a nominal value of € 1,00 per share. On 21 December 2016 the Company share capital consisted of 45,000 shares with a nominal value of 1,00 per share. By executing deeds of issuance of shares on 27 January 2017 in conjunction with the rectification deeds on 24 February 2017, the Company issued 67,604,091 respectively 66,269,821 additional shares with a nominal value of 1,00 per share. The shareholders contributed in kind the following assets: 100% of the share capital of Dolfia sp. z o. o. for a fair market value of PLN 4,568,162 (EUR 1,052,257), 100% of the share capital of DH Supersam Katowice sp. z o.o. for a fair value of PLN 33,722,701 (EUR 7,767,881), loan on December SCSp with a fair value of PLN 144,467,322 (EUR 33,277,434), three loans on DH Supersam Katowice sp. z o.o. with a total fair value of PLN 65,270,823 (EUR 15,034,857), three loans on Dolfia sp. z o.o. with a total fair value of PLN 10,831,094 (EUR 2,494,896), two loans on Ebgaron sp. z o.o. with a total fair value of PLN 18,226,184 (EUR 4,198,324), a loan on Lamantia sp. z.o.o. with a fair value of PLN 27,236 (EUR 6,274). Three loans on Lamantia sp. z o.o. s.k. (d. Cyrion sp. z o.o.) with a total fair value of PLN 15,376,118 (EUR 3,772,169), 100% of the share capital of Centren Sp. z.o.o. for a fair value of PLN 25,282,077 (EUR 5,823,619), 100% of the share capital of Bakalion Sp. z.o.o. with a fair value of PLN 59,795,599 (EUR 13,773,662), 100% of the share capital with IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych for a fair value of PLN 29,966,651 (EUR 6,902,691), 100% of the share capital of Charlie RE Sp. z.o.o. for a fair value of PLN 4,907 (EUR 1,130), 100% of the shares in SO SPV 85 Sp. z.o.o. (to be renamed December RE Sp. z.o.o.) for a fair value of PLN 4,907 (EUR 1,130), 100% of the share capital in SO SPV 86 Sp. z.o.o. (to be renamed Akka RE Sp. z.o.o.) for a fair value of PLN 4,907 (EUR 1,130), loan on Bakalion sp. z o.o. with a fair value of PLN 78,710,369 (EUR 18,130,599), two loans on Centren sp. z o.o. with a total fair value of PLN 78,919,553 (EUR 18,178,783). Four loans on Nordic Park Offices sp. z o.o. sp.k. with a total fair value of PLN 15,008,209 (EUR 3,457,077).

By executing deeds of issuance of shares on 28 February 2017 the Company issued 11,000 respectively 1,000 additional shares with a nominal value of 1,00 per share. The shareholders contributed assets in kind as payment for the issued share capital with the excess as share premium. The shareholders contributed in kind the following assets: 100% of the share capital in Grayson Investments Sp. z.o.o. with a fair value of PLN 126,293 (EUR 29,257), 100% of the share capital in Lenna Investments Sp. z.o.o., with a fair value of PLN 586,563 (EUR 135,886), a loan on Dom Handlowy Renoma sp. z o.o. with a fair value of PLN 44,736 (EUR 10,364), a loan on Dom Handlowy Renoma sp. z o.o. sp.k. with a fair value of PLN 66,690,741 (EUR 15,449,831), a loan on Grayson Investments sp. z o.o. with a fair value of PLN 36,648 (EUR 8,490), three loans on Hala Koszyki Grayson Investments sp. z o.o. sp.k. with a total fair value of PLN 79,592,187 (EUR 18,438,629), a loan with Lenna Investments sp. z o.o. with a fair value of PLN 4,282,282 (EUR 992,050), a loan with Lamantia sp. z o.o. s.k. (d. Cyrion sp. z o.o.) with a fair value of PLN 2,013,151 (EUR 466,374), a loan on Dolfia sp. z o.o. for a fair value of PLN 1,006,576 (EUR 233,187), a loan on Nordic Park Offices sp. z o.o. sp.k. with a fair value of PLN 1,193,219 (EUR 276,426).

## Griffin Premium RE.. B.V.

Amsterdam

### Notes to the financial statements for the period ended 31 December 2016

*(Expressed in PLN)*

#### 7 Post balance sheet events (continued)

Finally, by executing the deed of issuance of shares on 3 March 2017 the Company issued 1,000 additional shares with a nominal value of 1,00 per share. The shareholder contributed bonds on Charlie RE Sp z.o.o. with a total fair value of EUR 1,608,511 of which EUR 1,607,511 was reflected as share premium.

The total amount of share premium per 7 March 2017 amounts to EUR 37,360,579 & PLN 150,000. on 30 January 2017 the shareholders contributed a total amount of PLN 150,000 of share premium. On 28 February 2017 the shareholders contributed EUR 37,360,579 of share premium to the Company.

The PLN 150,000 share premium contribution was provided in cash. Each of the share capital contributions along with the share premium contribution of 28 February 2017 was done in kind. The Company received in total five direct & sixteen indirect subsidiaries (with a total fair value of PLN 154,015,287), 30 loans to group related companies & bonds (with a total fair value of PLN 588,428,064 issued by one group related company .

The sixteen indirect subsidiaries hold nine properties (high street mixed use and offices) located in Poland.

The Company subsequently contributed all assets to one subsidiary, IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, during the course of Q1 2017.

No major post-balance sheet events have occurred which may have a material effect on the accounts.

At incorporation the management board consisted of Mrs. D. Wysokinska-Kuzdra (Managing director A), Mr. R. Pomorski (Managing director A), Intertrust Management B.V. (Managing director B) & Intertrust (Netherlands) B.V. (Managing director B). On 7 March 2017 Intertrust Management B.V. & Intertrust (Netherlands) B.V. resigned as managing directors. On 8 March 2017, Mr. R. Pomorski resigned as Managing director A and was appointed as Managing director B at the same date. None of the directors received remuneration. The Company does not have a Board of Supervisory Directors.

Amsterdam, 16 March 2017

Mrs. D. Wysokinska-Kuzdra  
*Managing director A*

Mr. R. Pomorski  
*Managing director B*

## **Griffin Premium RE.. B.V.**

Amsterdam

### **Other information**

#### **Statutory provision regarding appropriation of results**

In accordance with Article 18 paragraph 1 of the Articles of Association, profit shall be at the disposal of the Annual General Meeting of Shareholders. Profit distribution can only be made to the extent that the Shareholder's equity exceeds the issued and paid-up share capital and legal reserves.

All distributions by the Company, such as distribution of (retained) profits and (other) reserves, will be subject to a distribution test applied by the managing board. The managing board must assess whether the Company will be able to continue paying its debts (i) which are due and payable on the date of distribution or payment and (ii) of which the managing board can foresee that they will become due and payable.

#### **Independent auditors' report**

According to Dutch law, Griffin Premium RE.. B.V., is a micro sized company as defined in article 396 of Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code an audit is as such not a mandatory requirement. Management wanted an audit on a voluntary basis and has requested Ernst & Young Accountants LLP to perform an audit, the independent auditor's report is included in the next pages.