



**Griffin
Premium RE..**

GRIFFIN PREMIUM RE.. (GRUPA)

GRIFFIN PREMIUM RE.. N.V. (SPÓŁKA)

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY ZA
OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU**

Spis treści

I.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	4
II.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku.....	7
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat	7
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów	8
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	9
	Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w Kapitale Własnym	10
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
	Informacje dodatkowe do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	12
1.1.	Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości.....	12
1.2.	Podstawy sporządzenia	12
1.3.	Nowe standardy i interpretacje	13
1.4.	Polityka rachunkowości.....	15
2.	Reorganizacja	24
3.	Segmenty operacyjne	26
4.	Przychody i koszty finansowe	32
5.	Podatek dochodowy	33
6.	Nieruchomości inwestycyjne	34
7.	Obligacje	35
8.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	35
9.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych oraz kapitałowych papierów wartościowych.....	36
10.	Przeszacowanie wartości godziwej – aktywa finansowe i zobowiązania finansowe	37
11.	Hierarchia wartości godziwej.....	39
12.	Opis osiągnięć lub niepowodzeń Grupy oraz wskazanie głównych wydarzeń mających miejsce w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku	40
13.	Wykaz ważnych zdarzeń w okresie sprawozdawczym oraz okoliczności i zdarzeń, zwłaszcza tych o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wynik finansowy Spółki.....	43
14.	Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie.....	44
15.	Dywidenda zapłacona (lub zadeklarowana)	44
16.	Informacja o zmianach zobowiązań warunkowych dla aktywów warunkowych po zakończeniu ostatniego roku obrotowego	44
17.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	45
III.	Sprawozdanie z działalności	49
1.	Informacje ogólne	49
1.1.	Struktura Grupy	49
1.2.	Reorganizacja.....	54
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	54
3.	Opis największych zagrożeń i wątpliwości dla pozostałych 3 miesięcy roku obrotowego.....	54
4.	Struktura własności największych udziałowców Griffin Premium RE.. N.V.....	55
5.	Struktura kapitału zakładowego	55
6.	Informacje o postępowaniach sądowych	55
7.	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	56

Grupa Griffin Premium RE.. N.V.

Spis treści

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

8. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach równoważnych co do wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta	56
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	56
10. Czynniki, które zdaniem Zarządu wpływają na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w nadchodzącym kwartale	57

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

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

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

<i>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat</i>	w tys. PLN				w tys. EUR			
	1.01.2017- 30.09.2017	1.07.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016	1.07.2016- 30.09.2016	1.01.2017- 30.09.2017	1.07.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016	1.07.2016- 30.09.2016
<i>Zysk operacyjny netto z nieruchomości inwestycyjnych (NOI)</i>	90 556	33 155	75 124	24 896	21 226	7 785	17 235	5 736
<i>Zysk z działalności operacyjnej</i>	135 941	65 562	96 077	(34 954)	31 864	15 384	22 042	(7 956)
<i>Zysk brutto</i>	154 248	36 213	47 297	(14 497)	36 155	8 516	10 851	(3 296)
<i>Zysk netto</i>	121 875	35 340	45 876	(14 774)	28 567	8 304	10 525	(3 360)
<i>Liczba akcji</i>	156 133 179	156 133 179	133 931 912	133 931 912	156 133 179	156 133 179	133 931 912	133 931 912
<i>Zysk na jedną akcję</i>	0,78	0,23	0,34	(0,11)	0,18	0,05	0,08	(0,03)
<i>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>	w tys. PLN		w tys. EUR					
	1.01.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016	1.01.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016				
<i>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</i>	67 134	60 465	15 736	13 872				
<i>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</i>	(140 570)	(96 661)	(32 949)	(22 176)				
<i>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</i>	108 304	38 950	25 386	8 936				
<i>Przepływy pieniężne netto</i>	34 868	2 755	8 173	632				
<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>	w tys. PLN		w tys. EUR					
	Na dzień 30.09.2017	Na dzień 30.09.2016	Na dzień 30.09.2017	Na dzień 30.09.2016				
<i>Aktywa razem</i>	2 473 755	2 111 470	574 077	489 673				
<i>Kapitał własny</i>	1 009 695	308 769	234 317	71 607				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	1 304 550	1 419 963	302 743	329 305				
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	159 510	382 737	37 017	88 761				
<i>Liczba akcji</i>	156 133 179	133 931 912	156 133 179	133 931 912				
<i>Wartość księgowa na jedną akcję</i>	6,47	2,31	1,50	0,53				

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.**Wybrane skonsolidowane dane finansowe***(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. EUR o ile nie podano inaczej)*

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Na dzień 30.09.2017	Na dzień 30.09.2016	Na dzień 30.09.2017	Na dzień 30.09.2016
Financial ratios				
Wskaźnik Balance sheet equity w %	41%	15%	41%	15%
Wskaźnik Net LTV w %	55%	61%	55%	61%
Wskaźnik Funds From Opeations (FFO)	47 595	43 139	11 156	9 897
Wskaźnik FFO na jedną akcję	0,30	0,32	0,07	0,07
Wskaźnik Adjusted Funds from Operations (AFFO)	1 907	(94 909)	447	(21 774)
Wskaźnik AFFO na jedną akcję	0,01	(0,71)	-	(0,16)
Wskaźnik EPRA NAV	1 092 012	330 368	253 420	76 616
Wskaźnik EPRA NAV na jedną akcję	6,99	2,47	1,62	0,57
Wskaźnik EPRA NNAV	1 009 695	308 769	234 317	71 607
Wskaźnik EPRA NNAV na jedną akcję	6,47	2,31	1,50	0,53

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)

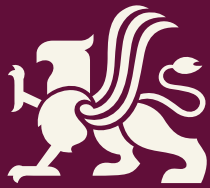
Wskaźnik Adjusted Funds from Operations (AFFO) liczony jako: wskaźnik FFO pomniejszony o skapitalizowane wydatki na nieruchomości inwestycyjne lub nieruchomości inwestycyjne w budowie

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 – liczba wyemitowanych akcji zwykłych Griffin Premium RE.. N.V. na dzień bilansowy. 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..**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU**

II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat

	Nota	Za okres			
		1.01.2017- 30.09.2017 Niebadane	1.07.2017- 30.09.2017 Niebadane	1.01.2016- 30.09.2016 Niebadane	1.07.2016- 30.09.2016 Niebadane
Przychody z wynajmu	3	22 202	7 897	17 679	5 791
Przychody z tytułu service charge oraz opłat marketingowych	3	9 729	3 338	7 030	2 485
Koszty operacyjne nieruchomości	3	(10 705)	(3 450)	(7 474)	(2 540)
Przychody z wynajmu netto		21 226	7 785	17 235	5 736
Koszty administracyjne		(4 720)	(2 205)	(2 929)	(1 000)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		15 358	9 804	7 736	(12 692)
Zysk/(strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych		15 358	9 804	7 736	(12 692)
Zysk z działalności operacyjnej		31 864	15 384	22 042	(7 956)
Przychody finansowe	4	11 327	373	1 293	7 116
Koszty finansowe	4	(7 036)	(7 241)	(12 484)	(2 456)
Zysk brutto		36 155	8 516	10 851	(3 296)
Podatek dochodowy (koszt)/przychód	5	(7 588)	(212)	(326)	(64)
Zysk netto		28 567	8 304	10 525	(3 360)
Przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		28 567	8 304	10 525	(3 360)
		28 567	8 304	10 525	(3 360)
Zysk przypadający na jedną akcję (podstawowy i rozwodniony)		0,18	0,05	0,08	(0,03)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów

	Za okres			
	1.01.2017- 30.09.2017 Niebadane	1.07.2017- 30.09.2017 Niebadane	1.01.2016- 30.09.2016 Niebadane	1.07.2016- 30.09.2016 Niebadane
Zysk netto za okres obrotowy	28 567	8 304	10 525	(3 360)
<i>Pozycje przypadające przeklasyfikowaniu do zysku / (straty) w kolejnych okresach obrotowych:</i>				
<i>Różnice kursowe z przeliczenia</i>	2 612	(4 522)	(867)	(686)
Inne całkowite dochody / (straty)	2 612	(4 522)	(867)	(686)
Całkowity dochód ogółem za okres obrotowy pomniejszony o podatek	31 179	3 782	9 658	(4 046)
Całkowity dochód przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	31 179	3 782	9 658	(4 046)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień		
		30 września 2017	31 grudnia 2016	30 września 2016
		Niebadane	Badane	Niebadane
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	3, 6	509 207	470 380	391 853
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	3, 6	-	-	67 575
Kredyty i pożyczki długoterminowe		20	790	561
Obligacje	7	18 210	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8	6 581	-	-
Pozostałe należności		111	10	-
Długoterminowe środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 958	2 406	3 518
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5	3 401	7 674	3 136
		540 488	481 260	466 643
Aktywa obrotowe				
Należności z wynajmu oraz pozostałe		6 942	3 813	6 481
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	32	30
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		8 050	6 707	6 109
Środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe		18 597	10 010	10 410
		33 589	20 562	23 030
AKTYWA RAZEM		574 077	501 822	489 673
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy		156 133	45	-
Kapitał zapasowy		44 026	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		8 121	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia		(2 530)	(5 142)	(2 738)
Aktywa netto przypisane akcjonariuszom		-	41 334	74 345
Zysk netto		28 567	-	-
		234 317	36 237	71 607
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe		278 549	252 535	215 883
Pozostałe pożyczki		21	137 919	102 451
Otrzymane kaucje i zaliczki		5 161	3 348	4 965
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5	19 012	15 658	6 006
		302 743	409 460	329 305
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe		25 919	49 050	76 897
Pozostałe pożyczki		-	16	6
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe		5 216	3 260	4 099
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych		5 503	3 323	7 644
Otrzymane kaucje i zaliczki		379	476	115
		37 017	56 125	88 761
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		339 760	465 585	418 066
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		574 077	501 822	489 673

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w Kapitale Własnym

	<i>Kapitał zakładowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia</i>	<i>Aktywa netto przypisane akcjonariuszom</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Zysk netto</i>	<i>Razem</i>
Stan na 1 stycznia 2017	45	-	(5 142)	41 334	-	-	36 237
Zysk za okres	-	-	-	-	-	28 567	28 567
Inne całkowite dochody	-	-	2 612	-	-	-	2 612
Razem całkowite dochody	-	-	2 612	-	-	28 567	31 179
Emisja kapitału zakładowego	156 088	44 026	-	-	-	-	200 114
Reorganizacja Grupy	-	-	-	(41 334)	8 121	-	(33 213)
Stan na 30 września 2017	156 133	44 026	(2 530)	-	8 121	28 567	234 317
Stan na 1 stycznia 2016	-	-	(1 871)	86 349	-	-	84 478
Zysk za okres	-	-	-	10 525	-	-	10 525
Inne całkowite dochody	-	-	(867)	-	-	-	(867)
Razem całkowite dochody	-	-	(867)	10 525	-	-	9 658
Rozrachunki z udziałowcami	-	-	-	(22 529)	-	-	(22 529)
Stan na 30 września 2016	-	-	(2 738)	74 345	-	-	71 607

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres	
	1.01.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016
Działalność operacyjna		
Zysk/(strata) brutto	36 155	10 851
Korekty uzgadniające zysk brutto do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej:		
(Zysk)/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz odpisy aktualizujące	(15 358)	(7 736)
Wycena instrumentów finansowych	-	(1 279)
(Zysk)/strata z działalności inwestycyjnej	222	-
Przychody finansowe	(11 327)	(14)
Koszty finansowe	6 814	12 484
	16 506	14 306
Korekty kapitału obrotowego		
Zmiana stanu należności z wynajmu oraz pozostałych	(171)	(499)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych	(1 310)	73
Zmiana stanu otrzymanych zaliczek i kaucji	1 617	339
Rozrachunki z tytułu VAT	(103)	504
Pozostałe pozycje	(845)	(718)
Podatek dochodowy zapłacony	42	(133)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 736	13 872
Działalność inwestycyjna		
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(10 779)	(4 846)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	(17 339)
Płatności z tyt. gwarancji czynszowych (CAPEX)	1 773	-
Nabycie aktywów finansowych	(23 976)	-
Odsetki otrzymane	33	9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(32 949)	(22 176)
Działalność finansowa		
Wpływy z tytułu emisji kapitału zakładowego	29 074	-
Wpływy z tytułu kredytów bankowych	8 816	122 059
Spłaty kredytów bankowych	(6 741)	(84 293)
Wpływy z tytułu otrzymanych pożyczek	1 482	-
Spłaty pożyczek otrzymanych	-	(22 519)
Odsetki zapłacone	(5 350)	(4 409)
Zmiany stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	(1 895)	(1 902)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 386	8 936
Przepływy pieniężne netto	8 173	632
Zmiana stanu środków pieniężnych	8 173	632
Środki pieniężne na początek okresu	10 010	9 961
Różnice kursowe	414	(183)
Środki pieniężne na koniec okresu	18 597	10 410

Informacje dodatkowe do śródrocznego skróconego 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Griffin Premium RE.. N.V.

Śródroczne skrócone 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 września 2016 roku zostały sporządzone w taki sposób, aby przedstawiały sytuację finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku i 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 roku jak również dane porównawcze na dzień oraz za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 września 2016 roku oraz 30 września 2016 roku. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie kwoty w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostały zaprezentowane w tysiącach EUR.

Informacje finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku oraz 30 września 2016 roku zaprezentowane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku nie były poddane przeglądowi ani audytowi.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy (niestatutowym) 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 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu ostatecznego 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 i interpretacje

Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości przyjętymi przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (niestatutowego) za rok zakończony 31 grudnia 2016. Po dniu 1 stycznia 2017 roku nie zostały opublikowane żadne nowe standardy czy też zmiany do istniejących standardów lub interpretacji, które miałyby zastosowanie do rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się od dnia 1 stycznia 2017 roku. Nowe lub zmienione standardy lub interpretacje, które zostały opublikowane, ale nie weszły jeszcze w życie w świetle Unii Europejskiej lub zostały zatwierdzone przez Unię Europejską lecz Spółka nie wprowadziła ich wcześniej, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 31 grudnia 2016 roku. W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku tylko jeden standard został opublikowany: MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe oraz KIMSF Interpretacja 23.

Grupa nie spodziewa się aby wprowadzenie któregośkolwiek z nowych standardów lub zmian do standardów oraz interpretacji miało znacząco wpłynąć na politykę rachunkowości Grupy.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Standard został opublikowany w dniu 18 Maja 2017 roku i wejdzie w życie dla rocznych okresów rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021 roku lub później. Standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. MSSF 17 ustanawia zasady rozpoznania, wyceny, prezentacji oraz ujawnień w zakresie umów ubezpieczeniowych. Główną działalnością grupy nie są umowy ubezpieczeniowe, w związku z czym powyższy standard nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe.

KIMSF Interpretacja 23 Niepewności w zakresie podatku dochodowego

Interpretacja ta została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i wejdzie w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku lub później. Interpretacja ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. KIMSF 23 wyjaśnia niepewności rachunkowe w zakresie podatku dochodowego. Jednostka ma obowiązek ocenić czy każde z podejść do podatku dochodowego powinno być rozpatrywane indywidualnie czy też niektóre podejścia powinny być rozpatrywane razem. Decyzja powinna zostać podjęta na podstawie tego podejścia, które zapewnia lepsze prognozy w kwestii rozwiązania niepewności. Niniejsza interpretacja nie będzie miała 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 rozważa 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

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

tytułu przyszłych leasingów w świetle aktualnych warunków rynkowych. Wartość godziwa odzwierciedla wszelkie spodziewane wpływy środków pieniężnych.

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 nieruchomości inwestycyjna i są prezentowane jako nieruchomości 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 nieruchomości inwestycyjną w przyszłości, nieruchomości 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 nieruchomości 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 przeznaczonej 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 ujmują 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 ujmują 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 nieodwoływalny 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 ustanawiają właściwie przepisy.

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 września 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, sprzątanie, 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 właściwe 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 wierzycielności od:

<i>Griffin Topco II S.á r.l.</i>	86 854
<i>Griffin Topco III S.á r.l.</i>	19 787
<i>Griffin Finance II Sp. z o.o.</i>	8 732
<i>Griffin Finance III Sp. z o.o.</i>	21 328
Razem	136 701

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>	172 169
<i>Pierwsza Oferta Publiczna</i>	29 811
<i>Opłaty dot. Pierwszej Oferty Publicznej</i>	-1 866
Wzrost kapitału podstawowego oraz kapitału zapasowego	200 114

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.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej według segmentów

	Okres zakończony 30 września 2017 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Aktywa segmentu			
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	306 501	202 706	509 207
Aktywa segmentu razem	306 501	202 706	509 207
Aktywa nieprzypisane do segmentu			
Pożyczki długoterminowe			20
Obligacje			18 210
Aktywa dostępne do sprzedaży			6 581
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			3 401
Pozostałe aktywa			36 658
Aktywa razem			574 077
Zobowiązania segmentu			
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki	190 235	114 233	304 468
Zobowiązania segmentu razem	190 235	114 233	304 468
Zobowiązania nieprzypisane do segmentu			
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego			19 012
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki			21
Zobowiązania długoterminowe			5 161
Zobowiązania krótkoterminowe			11 098
Zobowiązania razem			339 760
	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Aktywa segmentu			
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	281 490	188 890	470 380
Pożyczki długoterminowe	790	-	790
Aktywa segmentu razem	282 280	188 890	471 170
Aktywa nieprzypisane do segmentu			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			7 674
Pozostałe aktywa			22 978
Aktywa razem			501 822
Zobowiązania segmentu			
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki	235 632	167 836	403 468
Zobowiązania segmentu razem	235 632	167 836	403 468
Zobowiązania nieprzypisane do segmentu			
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			15 658
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki			36 052
Zobowiązania długoterminowe			3 348
Zobowiązania krótkoterminowe			7 059
Zobowiązania razem			465 585

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

	Okres zakończony 30 września 2016 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Aktywa segmentu			
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	204 114	187 739	391 853
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	67 575	-	67 575
Pożyczki długoterminowe	561	-	561
Aktywa segmentu razem	272 250	187 739	459 989
Aktywa nieprzypisane do segmentów			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			3 136
Pozostałe aktywa			26 548
Aktywa razem			489 673
Zobowiązania segmentu			
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki	225 490	168 219	393 709
Zobowiązania segmentu razem	225 490	168 219	393 709
Zobowiązania nieprzypisane do segmentu			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			6 006
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki			1 528
Zobowiązania długoterminowe			4 965
Zobowiązania krótkoterminowe			11 858
Zobowiązania razem			418 066

Skonsolidowany rachunek zysków i strat według segmentów

	Okres zakończony 30 września 2017 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Zysk segmentu			
Przychody z wynajmu	11 386	10 816	22 202
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	5 916	3 813	9 729
Koszty operacyjne nieruchomości	(6 879)	(3 826)	(10 705)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6 929	8 429	15 358
Zysk segmentu ogółem	17 352	19 232	36 584
Koszty finansowe	(3 601)	(2 725)	(6 326)
Nieprzypisane do segmentu			
Koszty administracyjne			(4 720)
Przychody i koszty finansowe			10 617
Zysk/(strata) brutto			36 155

Okres od 1 lipca do 30 września 2017 roku			
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Zysk segmentu			
Przychody z wynajmu	4 102	3 795	7 897
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	2 091	1 247	3 338
Koszty operacyjne nieruchomości	(2 263)	(1 187)	(3 450)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6 028	3 776	9 804
Zysk segmentu ogółem	9 958	7 631	17 589
Koszty finansowe	(1 235)	(736)	(1 971)
Nieprzypisane do segmentu			
Koszty administracyjne			(2 205)
Przychody i koszty finansowe			(4 897)
Zysk/(strata) brutto			8 516

Okres zakończony 30 września 2016 roku			
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Zysk segmentu			
Przychody z wynajmu	8 311	9 368	17 679
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	3 864	3 166	7 030
Koszty operacyjne nieruchomości	(4 003)	(3 471)	(7 474)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6 508	1 228	7 736
Zysk segmentu ogółem	14 680	10 291	24 971
Koszty finansowe	(4 255)	(4 751)	(9 006)
Nieprzypisane do segmentu			
Koszty administracyjne			(2 929)
Przychody i koszty finansowe			(2 185)
Zysk/(strata) brutto			10 851

	Okres od 1 lipca do 30 września 2016 roku		
	Nieruchomości biurowo- handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Zysk segmentu			
Przychody z wynajmu	2 657	3 134	5 791
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	1 404	1 081	2 485
Koszty operacyjne nieruchomości	(1 392)	(1 148)	(2 540)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(7 701)	(4 991)	(12 692)
Zysk segmentu ogółem	(5 032)	(1 924)	(6 956)
Koszty finansowe	(892)	(1 545)	(2 437)
Nieprzypisane do segmentu			
Koszty administracyjne			(1 000)
Przychody i koszty finansowe			7 097
Zysk/(strata) brutto			(3 296)

Informacje geograficzne

Przychody z wynajmu

	Za okres	
	1.01.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016
Miasto lokalizacji nieruchomości inwestycyjnej		
Katowice	2 557	2 390
Kraków	3 458	3 046
Łódź	3 919	3 843
Warszawa	7 035	2 478
Wrocław	5 233	5 922
Razem	22 202	17 679

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnej

	Okres zakończony		
	30 września 2017	31 grudnia 2016	30 września 2016
Miasto lokalizacji nieruchomości inwestycyjnej			
Katowice	61 695	56 020	64 028
Kraków	69 633	64 830	62 747
Łódź	69 660	69 650	67 006
Warszawa	168 765	142 970	125 561
Wrocław	139 454	136 910	140 086
Razem	509 207	470 380	459 428

4. Przychody i koszty finansowe

	Za okres			
	1.01.2017- 30.09.2017	1.07.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016	1.07.2016- 30.09.2016
Odsetki bankowe	280	229	14	-
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	17	3	-	-
Odsetki od obligacji	181	140	-	-
Różnice kursowe - netto	10 842	-	-	7 113
Wycena Swap	-	-	1 279	3
Inne przychody finansowe	7	1	-	-
Przychody finansowe	11 327	373	1 293	7 116

	Za okres			
	1.01.2017- 30.09.2017	1.07.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016	1.07.2016- 30.09.2016
Odsetki:				
Od kredytów bankowych	(5 788)	(1 760)	(5 342)	(1 278)
Od pożyczek od jednostek powiązanych	(696)	-	(3 469)	(995)
Inne koszty odsetkowe	(32)	(27)	(15)	(11)
Prowizje i opłaty bankowe	(298)	(210)	(268)	(172)
Różnice kursowe - netto	-	(5 022)	(3 390)	-
Inne koszty finansowe	(222)	(222)	-	-
Koszty finansowe	(7 036)	(7 241)	(12 484)	(2 456)

5. Podatek dochodowy

	Za okres			
	1.01.2017- 30.09.2017	1.07.2017- 30.09.2017	1.01.2016- 30.09.2016	1.07.2016- 30.09.2016
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Podatek dochodowy bieżący:				
Koszty podatkowe:	4	-	(134)	(63)
Podatek odroczony:				
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic kursowych	(7 592)	(212)	(192)	(1)
Zysk / (strata) z tytułu podatku dochodowego ujęta w skonsolidowanym zestawieniu całkowitych dochodów	(7 588)	(212)	(326)	(64)

Ruchy w stanie aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego:

	30.09.2017	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 401	2 752	7 674
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19 012	18 456	15 658
	30.09.2016	30.06.2016	31.12.2015
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 136	3 056	2 096
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6 006	5 852	4 802

W wyniku reorganizacji opisanej w nocie 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

	30 września 2017	31 grudnia 2016
Stan na 1 stycznia	470 380	385 825
Nakłady inwestycyjne na nieruchomości	10 709	12 715
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	68 182
Opłaty prowizyjne	387	1 243
Zachęty leasingowe	95	728
Zysk/(strat) netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15 358	17 223
Różnice z przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	12 278	(15 536)
Stan na 30 września / 31 grudnia	509 207	470 380

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa posiadała 9 nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie:

	30 września 2017	31 grudnia 2016
Na dzień 1 stycznia	-	36 850
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)
Na dzień 30 września / 31 grudnia	-	-

7. Obligacje

W czerwcu 2017 roku Grupa nabyła obligacje o stałym oprocentowaniu od Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Wartość instrumentów finansowych na dzień 30 września 2017 roku jest następująca:

Obligacje

Stan na 30 września 2017 roku

<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	18 210	18 210	-
			18 210	18 210	-

8. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

W czerwcu 2017 roku Grupa przejęła poniższe instrumenty finansowe, które zostały zaklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Wartość niniejszych instrumentów finansowych na dzień 30 września 2017 roku jest następująca:

Obligacje ROFO

Stan na 30 września 2017

<u>Emitent</u>	<u>Oprocentowanie</u>	<u>Data wymagalności</u>	<u>Razem</u>	<u>Część długoterminowa</u>	<u>Część krótkoterminowa</u>
Pudsey Sp. z o.o.	stałe	czerwiec 2032	2 777	2 777	-
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 SP. Z O.O. S.K.A. (Faza 1)	stałe	czerwiec 2032	1 954	1 954	-
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 SP. Z O.O. S.K.A. (Faza 2)	stałe	czerwiec 2032	1 850	1 850	-
			6 581	6 581	-

Jako obligacja ROFO spółka zaklasyfikowała obligacje nabyte w związku z umowami ROFO opisanymi w nocie 12. 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 grudnia 2018;
- Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 SP. Z O.O. S.K.A. (Faza 1) - 31 marzec 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 trzech pierwszych kwartałach 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 czerwcu 2017 roku, DH Supersam Katowice Sp. z o.o. spłacił kredyt bankowy od Banku Ochrony Środowiska S.A. 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 września 2017

Bank	Oprocentowanie	Data wymagalności	Razem	Część długoterminowa	Część krótkoterminowa
Aareal Bank AG (wcześniej Westdeutsche Immobilienbank AG)	EURIBOR 3M + marża	kwiecień 2019	34 612	33 811	801
Konsorcjum bankowe	EURIBOR 3M + marża	marzec 2020	45 208	42 580	2 628
Aareal Bank AG (wcześniej Westdeutsche Immobilienbank AG)	EURIBOR 3M + marża	luty 2018	6 256	-	6 256
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + marża	styczeń 2034	7 316	6 983	333
Aareal Bank AG (wcześniej Westdeutsche Immobilienbank AG)	EURIBOR 3M + marża	luty 2018	7 218	-	7 218
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + marża	lipiec 2034	13 624	12 622	1 002
Bank Gospodarstwa Krajowego	Stopa referencyjna NBP pomniejszona o wskaźnik społeczny	czerwiec 2034	4 151	3 788	363
Bank Gospodarstwa Krajowego	WIBOR 1M + marża	lutego 2018	307	-	307
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + marża	sierpień 2026*	50 316	49 310	1 006
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 1M + marża	czerwiec 2026	96 258	91 844	4 414
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 3M + marża	czerwiec 2027	39 202	37 611	1 591
			304 468	278 549	25 919

* W grudniu 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 września 2017	31 grudnia 2016	30 września 2016	30 września 2017	31 grudnia 2016	30 września 2016
Aktywa finansowe						
Pożyczki długoterminowe	20	790	561	20	790	561
Obligacje	18 210	-	-	18 210	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	6 581	-	-	6 581	-	-
Długoterminowe środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 958	2 406	3 518	2 958	2 406	3 518
Należności z wynajmu oraz pozostałe	7 053	3 855	6 511	7 053	3 855	6 511
Środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe	18 597	10 010	10 410	18 597	10 010	10 410
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	8 050	6 707	6 109	8 050	6 707	6 109
Zobowiązania finansowe						
Kredyty bankowe	304 468	301 585	292 780	304 468	301 585	292 780
Pozostałe pożyczki	21	137 935	102 457	21	137 935	102 457
Otrzymane kaucje i zaliczki	5 540	3 824	5 080	5 540	3 824	5 080
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	5 216	3 260	4 099	5 216	3 260	4 099
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych	5 503	3 323	7 644	5 503	3 323	7 644

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 września 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz 30 września 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 września 2017 roku.

11. Hierarchia wartości godziwej

Ilościowe ujawnienie instrumentów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Grupy w hierarchii wyceny według wartości godziwej na dzień 30 września 2017, 31 grudnia 2016 oraz 30 września 2016 roku:

Hierarchia wartości godziwej

30 września 2017	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<i>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</i>	-	-	509 207	509 207
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	-	20	-	20
<i>Obligacje</i>	-	18 210	-	18 210
<i>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</i>	-	-	6 581	6 581
<i>Kredyty bankowe</i>	-	304 468	-	304 468
<i>Pozostałe pożyczki</i>	-	21	-	21
<i>Otrzymane kaucje i zaliczki</i>	-	5 540	-	5 540
<i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe</i>	-	-	5 216	5 216
<i>Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych</i>	-	-	5 503	5 503
31 grudnia 2016	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<i>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</i>	-	-	470 380	470 380
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	-	790	-	790
<i>Kredyty bankowe</i>	-	301 585	-	301 585
<i>Pozostałe pożyczki</i>	-	137 935	-	137 935
<i>Otrzymane kaucje i zaliczki</i>	-	3 824	-	3 824
<i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe</i>	-	-	3 260	3 260
<i>Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych</i>	-	-	3 323	3 323
30 września 2016	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<i>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</i>	-	-	391 853	391 853
<i>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</i>	-	-	67 575	67 575
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	-	561	-	561
<i>Kredyty bankowe</i>	-	292 780	-	292 780
<i>Pozostałe pożyczki</i>	-	102 457	-	102 457
<i>Otrzymane kaucje i zaliczki</i>	-	5 080	-	5 080
<i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe</i>	-	-	4 099	4 099
<i>Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych</i>	-	-	7 644	7 644

12. Opis osiągnięć lub niepowodzeń Grupy oraz wskazanie głównych wydarzeń mających miejsce w pierwszych trzech kwartałach 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**") zawarły przedwstępną umowę terminowego zakupu budowanego przez Echo Investment S.A. ("**Echo**") budynku biurowego o powierzchni użytkowej 14,362 m² 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 PROJEKT
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, strony postanowiły, że wstępna cena zakupu akcji w spółkach projektowych wynosi 18.000.000 EUR.

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 („**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 m².

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.

SEGMENT	MIASTO	ULICA	PROJEKT
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 współtowarzyszącą umowę opcji tak aby odzwierciedlała zysk zrealizowany na każdym z projektów. Obligacje ROFO zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone.

Gwarancja czynszowa

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 beczynszowych 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

W 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 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 nabywa 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

Za wyjątkiem znaczących zdarzeń opisanych w nocie 2 niniejszego raportu, w ciągu 9 miesięcy 2017 roku spółki zależne Griffin Premium RE.. N.V. podpisały nowe umowy najmu oraz przedłużenia na łączną powierzchnię ponad 25.961 m², z których 14.892 m² dotyczy nowych umów najmu, zaś 11.068 m² dotyczy przedłużeń istniejących umów najmu, co łącznie stanowi 15,1% całego portfela. Średni współczynnik najmu wzrósł z poziomu 84,4% (89,4% z uwzględnieniem listów intencyjnych) na dzień 31 grudnia 2016 roku do poziomu 90,9% (w całości zakontraktowany) na dzień 30 września 2017 roku. Jeżeli dla biurowych komponentów, zostaną wzięte pod uwagę, gwarancje czynszowe, średni współczynnik najmu wyniesie 97,2% na dzień 30 września 2017 roku. Jeżeli natomiast zostaną wzięte pod uwagę zarówno gwarancje czynszowe dla komponentów biurowych jak i gwarancje przychodowe dla komponentów handlowych, wówczas średni współczynnik najmu wyniesie 99,7% na dzień 30 września 2017 roku.

14. Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie

Spółka rozpozna całość przychodu wynikającego z gwarancji przychodowych opisanych w nocie 12 w 4 kwartale 2017 roku. Dotychczas, w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku nie zostały rozpoznane żadne przychody wynikające z powyższych gwarancji przychodowych. Ponadto, w ujęciu rocznym rozpoznawany jest również czynsz od obrotu. Za wyjątkiem kwestii opisanych powyżej, 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 września 2017 roku Grupa posiadała hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie 596 342 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 nieprzebrzegania 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

W dniu 3 października 2017 r. Spółka zawarła umowę inwestycyjną z Globalworth Asset Managers S.R.L. jako kupującym („**GAM**”), głównymi akcjonariuszami Spółki: GN II i GTN III jako sprzedającymi oraz GT II i GT III („**Umowa Inwestycyjna**”), zgodnie z którą:

- GAM zobowiązał się, że w ciągu jednego dnia roboczego od zawarcia Umowy Inwestycyjnej ogłosi publiczne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż wszystkich akcji Spółki zgodnie z przepisami art. 90a ust. 1 pkt 1 ustawy z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Wezwanie**”);
- GNII oraz GTN III, 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 Sprzedających**”), zobowiązali się do złożenia, na warunkach wskazanych w Umowie Inwestycyjnej, zapisów na sprzedaż Akcji Sprzedających w ramach Wezwania w liczbie, która może objąć nawet wszystkie Akcje Sprzedających w ramach Wezwania, oraz do dokonania sprzedaży ww. akcji na rzecz GAM;
- GAM zobowiązał się, pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, do nabycia Akcji Sprzedających, na których sprzedaż w ramach Wezwania złożyli zapis GN II i GTN III.

GAM zamierza utrzymać notowanie Akcji na GPW z odpowiednią liczbą akcji w wolnym obrocie, wobec czego zgodnie z Umową Inwestycyjną liczba Akcji GTII i GTN III ostatecznie sprzedawanych w ramach Wezwania zostanie skorygowana tak, by umożliwić GAM nabycie w Wezwaniu łącznie 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. Jeżeli liczba Akcji Sprzedających, na których sprzedaż miałyby zostać złożone zapisy w ramach Wezwania, miałyby zostać zredukowana o liczbę Akcji odpowiadającą 10% lub więcej łącznej liczby Akcji, GT II i GTN III mogą uchylić się od zobowiązania do zbycia jakichkolwiek Akcji Sprzedających w ramach Wezwania.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Inwestycyjnej cena Akcji objętych Wezwaniem wyniesie 5,50 zł za Akcję (cena Akcji 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; (ii) podjęcia przez walne zgromadzenie Spółki uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, emisji akcji zwykłych oraz przyznania praw do objęcia takich akcji oraz ograniczenia lub wyłączenia prawa poboru w stosunku do takich akcji (co zostało następnie zmienione zgodnie z wyjaśnieniem poniżej), oraz o zmianach w składzie Zarządu, w każdym przypadku pod warunkiem nabycia w Wezwaniu przez GAM Akcji stanowiących co najmniej 50,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; (iii) zawarcia przez Spółkę umowy organizacyjnej z Inwestorem, (iv) podjęcia przez Zarząd uchwały w sprawie emisji obligacji zamiennych (jak opisano poniżej, uchwała została ostatecznie usunięta z porządku obrad NZW Akcjonariuszy), pod warunkiem nabycia przez GAM Akcji w Wezwaniu, a także (v) innych zwyczajowych warunków związanych z prowadzeniem działalności operacyjnej oraz niewystąpieniem istotnej negatywnej zmiany okoliczności. Wśród warunków zawieszających jest również wymóg, by GAM 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 GAM 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 GAM na określone działania podejmowane w okresie pomiędzy datą zawarcia Umowy Inwestycyjnej a datą nabycia Akcji przez GAM w ramach Wezwania). Umowa Inwestycyjna reguluje także zasady odpowiedzialności Spółki wobec GAM, 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 GAM.

W w dniu 3 października 2017 roku Spółka, jako kupujący, zawarła przedwstępna umowę sprzedaży udziałów („**Umowa Przedwstępna**”) z Echo Polska Properties (Cyprus) PLC oraz Echo Polska Properties N.V., jako sprzedającymi („**Sprzedający Udziały**”), odnośnie 100% udziałów w spółkach zależnych Sprzedających Udziały („**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**”) (zwane dalej łącznie „**Aktywa EPP**”), na których usytuowane są następujące kompleksy budynków biurowych: A4 Business Park, Tryton Business House oraz West Gate Lotnicza 12 („**Transakcja**”).

Na podstawie Umowy Przedwstępnej, Spółka nabędzie całość udziałów w Spółkach Zależnych, a w konsekwencji, w Spółkach Nieruchomościowych posiadających tytuły prawne do Aktywów EPP, 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 (iii) poniżej nie zostanie spełniony na czas). Spółka zamierza posiadać tytuły prawne do budynków biurowych jako części swojego portfela inwestycyjnego. Najemcami w Aktywach EPP West Gate, A4 Business Park oraz Tryton Business House są renomowane firmy, takie, jak Intel, IBM i Nokia. Aktywa EPP obejmują łącznie około 71.000,00 metrów kwadratowych powierzchni najmu brutto i generują stabilny dochód operacyjny na poziomie około 11,7 mln Euro.

W odniesieniu do dwóch ostatnich Aktywów EPP, w przeszłości spółki zależne Echo Investment S.A. udzieliły gwarancji przychodów czynszowych, które mają być przedłużone i uzupełnione przez Sprzedających Udziały w ramach Transakcji w celu zapewnienia wynajęcia 100% powierzchni najmu. Sprzedający Udziały udzielą także ograniczonej gwarancji przychodów czynszowych w odniesieniu do West Gate. Z tytułu udzielenia gwarancji przychodów czynszowych Spółka zapłaci Sprzedającym Udziały wynagrodzenie.

Warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest spełnienie następujących warunków zawieszających:

- (i) przejęcie co najmniej 50% akcji plus jedna akcja w kapitale zakładowym Spółki przez GAM, w wezwaniu ogłoszonym przez GAM w myśl umowy inwestycyjnej dotyczącej akcji Spółki, o której mowa w nocie 17 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (ii) uzyskanie pism potwierdzających spłatę kredytu (ang. pay off letters) od banków zapewniających finansowanie (w celu oddzielenia kredytów na Aktywa EPP 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);
- (iii) wyrażenie zgody na nabycie udziałów przez walne zgromadzenie wspólników Spółki.

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 Aktywów EPP.

Uzgodniona wartość aktywów brutto („GAV”) dla Aktywów EPP wynosi około 160 mln EUR. Cena za udziały w Spółkach Zależnych zostanie obliczona w oparciu o GAV, po korekcie uwzględniającej stan środków pieniężnych, zadłużenia oraz kapitału obrotowego.

Na podstawie Umowy Przedwstępnej, Sprzedający Udziały udzielili Spółce standardowych zapewnień i gwarancji, które są zwyczajowo udzielane w tego typu transakcjach.

W dniu 20 Października 2017 Rada Dyrektorów wydała stanowisko, w którym poparła ww. Wezwanie.

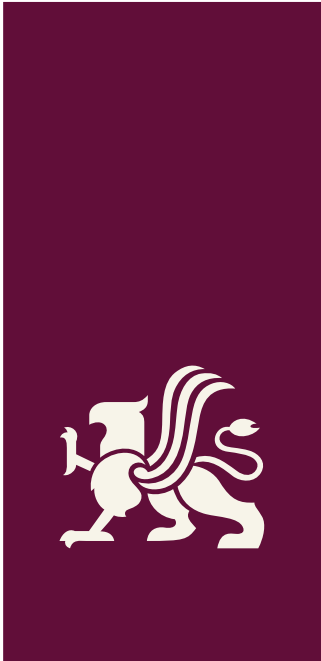
W dniu 9 listopada 2017 roku w drodze aneksu do Umowy Inwestycyjnej strony postanowiły, zmienić jeden z warunków Umowy Inwestycyjnej polegający na podjęciu uchwał przez walne zgromadzenie akcjonariuszy dotyczących wyboru Rady Dyrektorów, zwiększenia kapitału zakładowego spółki i emisji akcji zwykłych oraz przyznania prawa do objęcia tych akcji oraz ograniczenia lub wyłączenia prawa do powyższych akcji. Pozycje te zostały usunięte z porządku obrad NWZ, które odbyło się w dniu 15 listopada 2017 roku.

W związku z ogłoszeniem Wezwania wszyscy członkowie zarządu złożyli warunkowe oświadczenia o rezygnacji z Zarządu pod warunkiem nabycia co najmniej 50,01% wszystkich akcji w kapitale zakładowym Spółki przez Globalworth Asset Managers S.R.L w ramach Wezwania („**Moment Nabycia**”).

W dniu 15 listopada 2017 roku Walne Zgromadzenie Griffin Premium RE.. N.V. udzieliło, z zastrzeżeniem oraz pod warunkiem dokonania i ze skutkiem od Momentu Nabycia, absolutorium wszystkim członkom Rady Dyrektorów z pełnienia przez nich obowiązków dyrektorów do dnia niniejszego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na podstawie informacji przedłożonych Nadzwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki w dokumentacji wezwania na sprzedaż akcji Spółki, not prasowych i innych publicznie dostępnych informacji.

Walne Zgromadzenie postanowiło również, że od Momentu Nabycia, Rada Dyrektorów powinna się składać w sumie z 11 dyrektorów, w tym 2 dyrektorów wykonawczych i 9 dyrektorów niewykonawczych. Obecni dyrektorzy to: Pani M. Turek, Pan R. Pomorski, Pan P.T. Krych, Pan M.W. Dyjas, Pan N. Senman, Pan A. Segal, Pan M.M.L.J. van Campen, Pan T.M. de Witte, Pani C. Pendred za wyjątkiem Pana K. Khairallah zostaną ponownie powołani oraz dodatkowo powołany zostanie Pan I. Papalekas oraz Pan D. Raptis jako dyrektorzy niewykonawczy, z zastrzeżeniem od Momentu Nabycia.

NWZ zatwierdziło Transakcję.



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 września 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 GT II oraz GT III.

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. (formerly 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. (formerly 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. - 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. 2016 poz. 1896). 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.

Grupa Griffin Premium RE.. N.V.**Sprawozdanie z działalności za okres zakończony 30 września 2017 roku***(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. EUR o ile nie podano inaczej)*

Jednostka	Siedziba	Na dzień 30 września 2017	Metoda konsolidacji
		%	
<i>Griffin Premium RE.. N.V. (jednostka dominująca)</i>	<i>Amsterdam/Holandia</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Bakalion Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Centren Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Dolfia Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Ebgaron Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Grayson Investments Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Lenna Investments Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Lamantia Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Dom Handlowy Supersam Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Nordic Park Offices Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Akka SCSp</i>	<i>Luksemburg/Luxemburg</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Charlie SCSp</i>	<i>Luksemburg/Luxemburg</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>December SCSp</i>	<i>Luksemburg/Luxemburg</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Akka RE Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Charlie RE Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>December RE Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>IB 14 FIZ Aktywów Niepublicznych</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>GPRE Management Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Lima Sp. z o.o.</i>	<i>Warszawa/Polska</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>
<i>Griffin Premium RE Lux S.á r.l.</i>	<i>Luksemburg/Luxemburg</i>	<i>100</i>	<i>pełna</i>

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 roku)
- 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 spełniający kryteria niezależności (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 Śródrocznego Skróconego 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

Prognozowane wyniki za 2017 rok (z uwzględnieniem FFO) będą jednak musiały zostać zrewidowane ze względu na koszty transakcyjne związane z przejęciami aktywów EPP oraz kosztów związanych z pozyskaniem i analizą innych potencjalnych przejęć, a także z powodu niektórych czynników niezależnych od spółki takich jak wahania kursów wymiany. Niemniej jednak, zdaniem Zarządu, Grupa może być w stanie wypłacić dywidendę, która jest przewidziana jako ok. 65% FFO.

3. Opis największych zagrożeń i wątpliwości dla pozostałych 3 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 obciążenia 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 dzień 22 listopada 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</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>18 540 000</i>	<i>1</i>	<i>18 540 000</i>	<i>11,9</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>Pozostali akcjonariusze</i>	<i>47 962 518</i>	<i>1</i>	<i>51 502 518</i>	<i>30,7</i>
<i>Razem</i>	<i>156 133 179</i>		<i>156 133 179</i>	<i>100,0</i>

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.

Po dniu bilansowym Nationale Nederlanden OFE zwiększyło liczbę posiadanych akcji Spółki z 15 000 000 (które stanowiły 9,61% w kapitale zakładowym Spółki) do 18 540 000, które stanowią 11,87% w kapitale zakładowym Spółki oraz wykonywanych prawach głosu.

5. Struktura kapitału zakładowego

Struktura kapitału zakładowego została zaprezentowana w Nocie 4 Sprawozdania Zarządu.

6. Informacje o postępowaniach sądowych

Na koniec trzeciego kwartału 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 okresie 9 miesięcy 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 okresie 9 miesięcy 2017 roku ani Griffin Premium RE.. N.V., ani żadna z jej spółek zależnych nie udzieliły gwarancji stronom trzecim, których wartość przekraczałaby 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 sierpnia 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 spełniającego kryteria niezależności przez Walne Zgromadzenie w trakcie NWZ, które odbędzie się w poniedziałek 11 sierpnia 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 tym samym dniu NWZ postanowiło o mianowaniu Pani Claudii Pendred na stanowisko dyrektora niewykonawczego spełniającego kryteria niezależności na czas określony na okres do Walnego Zgromadzenia, które będzie miało miejsce w 2020 roku zgodnie z nominacją przez Zarząd.

W związku z ogłoszeniem Wezwania wszyscy członkowie zarządu złożyli warunkowe oświadczenia o rezygnacji z Zarządu pod warunkiem nabycia co najmniej 50,01% wszystkich akcji w kapitale zakładowym Spółki przez Globalworth Asset Managers S.R.L w ramach Wezwania („**Moment Nabycia**”).

W dniu 15 listopada 2017 roku Walne Zgromadzenie Griffin Premium RE.. N.V. udzieliło, z zastrzeżeniem oraz pod warunkiem dokonania i ze skutkiem od Momentu Nabycia, absolutorium wszystkim członkom Rady Dyrektorów z pełnienia przez nich obowiązków dyrektorów do dnia niniejszego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na podstawie informacji przedłożonych Nadzwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki w dokumentacji wezwania na sprzedaż akcji Spółki, not prasowych i innych publicznie dostępnych informacji.

Walne Zgromadzenie postanowiło również, że od Momentu Nabycia, Rada Dyrektorów powinna się składać w sumie z 11 dyrektorów, w tym 2 dyrektorów wykonawczych i 9 dyrektorów niewykonawczych. Obecni dyrektorzy to: Pani M. Turek, Pan R. Pomorski, Pan P.T. Krych, Pan M.W. Dyjas, Pan N. Senman, Pan A. Segal, Pan M.M.L.J. van Campen, Pan T.M. de Witte, Pani C. Pendred za wyjątkiem Pana K. Khairallah zostaną ponownie powołani oraz dodatkowo powołany zostanie Pan I. Papalekas oraz Pan D. Raptis jako dyrektorzy niewykonawczy, z zastrzeżeniem od Momentu Nabycia.

10. Czynniki, które zdaniem Zarządu wpływają na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w nadchodzącym kwartale

Czynniki wpływającymi na wynik w nadchodzących okresach są:

- przyszłe przejęcia z uwzględnieniem właściwego finansowania dla tych przejęć;
- 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.