

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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

# SPIS TREŚCI

|   |    |
|---|----|
| ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....   | 3  |
| WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....                                      | 4  |
| BILANS .....  | 10 |
| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....   | 12 |
| RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....  | 13 |
| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....  | 15 |
| DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....   | 16 |
| 1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości .....                                      | 16 |
| 2. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.....          | 16 |
| 3. Połączenie spółek handlowych.....  | 16 |
| 4. Działalność zaniechana .....   | 16 |
| 5. Istotne zdarzenia w ciągu roku obrotowego.....                                   | 16 |
| 6. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki.....               | 16 |
| 7. Zatrudnienie.....  | 16 |
| 8. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .....                                      | 16 |
| 9. Pożyczki udzielone.....  | 17 |
| 10. Odpisy aktualizujące wartość należności .....                                   | 18 |
| 11. Kapitał zakładowy.....  | 18 |
| 12. Wynik finansowy netto.....  | 18 |
| 13. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności.....        | 18 |
| 14. Pożyczki i kredyty otrzymane .....  | 19 |
| 15. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń..... | 20 |
| 16. Pozostałe należności.....   | 20 |
| 17. Pozostałe zobowiązania.....   | 20 |
| 18. Przychody i koszty z tytułu odsetek.....  | 21 |
| 19. Inne koszty finansowe .....   | 21 |
| 20. Podatek dochodowy .....   | 22 |
| 21. Podatek odroczony .....   | 22 |
| 22. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń majątku .....                       | 23 |
| 23. Umowy nieuwzględnione w bilansie .....  | 23 |
| 24. Wynagrodzenie Zarządu.....  | 23 |
| 25. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.....            | 23 |
| 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....                                       | 24 |
| 27. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....      | 25 |
| 28. Zdarzenia po dniu bilansowym .....  | 26 |

## **ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Zgodnie z przepisami art. 52 ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 roku, poz. 2342 i 2201 z późniejszymi zmianami, dalej „Ustawa”) obowiązkiem Zarządu Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ("Spółka") jest zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego odzwierciedlającego jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Załączone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą i składa się z:

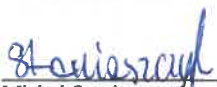
- wprowadzenia do sprawozdania finansowego;
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 110 487,5 tys. zł;
- rachunku zysków i strat sporządzonego w wariantcie porównawczym za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazującego zysk netto w wysokości 138,5 tys. zł;
- rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 100 381,9 tys. zł;
- zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 138,5 tys. zł;
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie ze stosowaną przez Spółkę polityką rachunkowości przy założeniu kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

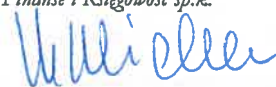
Niniejsze sprawozdanie składa się z 26 kolejno ponumerowanych stron.



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



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



Magdalena Michniewicz  
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 28 maja 2018 roku

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Informacje ogólne**

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej "Spółką" lub "Jednostką") powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6.

Spółka jest zarejestrowana pod numerem statystycznym REGON 146723030 oraz NIP 1182092533.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 465667.

Zgodnie z umową Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność finansowa.

W bieżącym roku obrotowym i do dnia podpisania niniejszego sprawozdania finansowego funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Barbara Sikora.

W Spółce nie została powołana rada nadzorcza.

### **2. Okres objęty sprawozdaniem**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

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

Księgi rachunkowe prowadzone są przez firmę MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 267836.

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

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza żadnych okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej.

**5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

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

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

**6. Dane oddziałów wchodzących w skład sprawozdania łącznego**

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

**7. Opis przyjętych zasad rachunkowości**

**Pożyczki udzielone**

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

**Należności**

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

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

**Aktywa pieniężne**

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

#### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

#### **Kapitał własny**

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

#### **Zobowiązania**

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

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

#### **Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia, w jakiej składnik zobowiązań finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych, pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej. Zobowiązanie finansowe z tytułu obligacji wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji. Koszty transakcji stanowią koszty poniesione bezpośrednio w związku z emisją obligacji. Do kosztów transakcji zalicza się w szczególności prowizje maklerskie, w tym za pośrednictwo, opłaty giełdowe i inne nałożone przez uprawnione instytucje w związku z zawarciem transakcji, prowizje za doradztwo, podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów.

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

---

### Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycena się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów - po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia - o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej - odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie wyżej wymienionego kursu a także w przypadku pozostałych operacji.

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

Poniżej zaprezentowano zastosowane kursy wymiany walut:

|                         | 01.01.2017-31.12.2017                     |                       | 01.01.2016-31.12.2016                     |                       |
|-------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|                         | Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu | Kurs średni w okresie | Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu | Kurs średni w okresie |
| Kurs wymiany EUR na PLN | 4,1709                                    | 4,2583                | 4,4240                                    | 4,3637                |

### **Podatek dochodowy odroczony**

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

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

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

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

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

### **Uznawanie przychodu**

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

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



# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

---

### Polityka zarządzania ryzykiem finansowym

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

- Ryzyko zmiany kursu walut

W trakcie okresu obrotowego Spółka nie zawierała istotnych transakcji w walutach obcych, w związku z czym ryzyko jest znikome.

- Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

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

- Ryzyko utraty płynności

Spółka sprawuje funkcję pośrednika finansowego w grupie i ogół ponoszonych przez nią kosztów związanych z pozyskiwaniem finansowania zewnętrznego jest przenoszony na te podmioty w grupie, które korzystają z pozyskanych środków. Również spłata obligacji gwarantowana jest przez podmioty powiązane, tj. Griffin Topco II S.á r.l i Griffin Topco III S.á r.l.



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



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



Magdalena Michniewicz  
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 28 maja 2018 roku

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku**

**BILANS**

|                           |  | 31.12.2017            | 31.12.2016            |
|---------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
|                           |  | zł                    | zł                    |
| <b>A.</b>                 | <b>Aktywa trwałe</b>   | <b>8</b>              | <b>1 988 635,15</b>   |
| <b>IV</b>                 | <b>Inwestycje długoterminowe</b>   | <b>101 387 946,72</b> | <b>1 351 480,23</b>   |
| 3.                        | Długoterminowe aktywa finansowe  | 101 387 946,72        | 1 351 480,23          |
| a)                        | W jednostkach powiązanych  | 101 387 946,72        | 1 351 480,23          |
|                           | - udzielone pożyczki   | <b>9 26</b>           | <b>1 351 480,23</b>   |
| <b>V</b>                  | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>435 657,56</b>     | <b>637 154,92</b>     |
| 1.                        | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | <b>21</b>             | <b>637 154,92</b>     |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b> |  | <b>8 663 866,70</b>   | <b>297 763 174,61</b> |
| <b>II</b>                 | <b>Należności krótkoterminowe</b>  | <b>10</b>             | <b>106 170,64</b>     |
| 1.                        | Należności od jednostek powiązanych  | <b>26</b>             | <b>83 193,76</b>      |
| b)                        | Inne   | <b>16</b>             | <b>83 193,76</b>      |
| 3.                        | Należności od pozostałych jednostek  | 2 583,83              | 22 976,88             |
| b)                        | Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | <b>15</b>             | <b>20 393,05</b>      |
| c)                        | Inne   | <b>16</b>             | <b>2 583,83</b>       |
| <b>III</b>                | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>  | <b>8 438 650,82</b>   | <b>297 657 003,97</b> |
| 1.                        | Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 8 438 650,82          | 297 657 003,97        |
| a)                        | W jednostkach powiązanych  | <b>26</b>             | <b>196 640 168,79</b> |
|                           | - udzielone pożyczki   | <b>9</b>              | <b>196 640 168,79</b> |
| c)                        | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 634 895,63            | 101 016 835,18        |
|                           | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach   | 634 895,63            | 1 013 859,84          |
|                           | - inne środki pieniężne  | -                     | 100 002 975,34        |
| <b>C.</b>                 | <b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  | -                     | -                     |
| <b>D.</b>                 | <b>Udziały własne</b>  | -                     | -                     |
|                           | <b>Aktywa razem</b>  | <b>110 487 470,98</b> | <b>299 751 809,76</b> |

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

BILANS (CD.)

| PASywa   | Nota  | Zatwierdzony                |                             |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|  |       | Stan na dzień<br>31.12.2017 | Stan na dzień<br>31.12.2016 |
|  |       | zł                          | zł                          |
| <b>A. Kapitał własny</b>   |       | <b>2 227 717,55</b>         | <b>2 089 185,00</b>         |
| I Kapitał zakładowy  | 11    | 200 000,00                  | 200 000,00                  |
| II Kapitał zapasowy, w tym:  |       | 2 065 090,95                | 1 755 000,00                |
| - nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji) |       | 1 755 000,00                | 1 755 000,00                |
| V Strata z lat ubiegłych   | 12    | (175 905,95)                | (175 905,95)                |
| VI Zysk netto  | 12    | 138 532,55                  | 310 090,95                  |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                       |       | <b>108 259 753,43</b>       | <b>297 662 624,76</b>       |
| I Rezerwy na zobowiązania  |       | 512 633,56                  | 647 296,34                  |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                    | 21    | 512 633,56                  | 647 296,34                  |
| II Zobowiązania długoterminowe   | 13    | 100 700 676,18              | 18 874,11                   |
| 1. Wobec jednostek powiązanych   | 26    | -                           | 18 874,11                   |
| 3. Wobec pozostałych jednostek   |       | 100 700 676,18              | -                           |
| b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                     | 13 14 | 100 700 676,18              | -                           |
| III Zobowiązania krótkoterminowe                                       |       | 7 046 443,69                | 296 996 454,31              |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                            |       | 394 093,74                  | 100 351 950,27              |
| a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                    |       | 53 273,37                   | -                           |
| - do 12 miesięcy   |       | 53 273,37                   | -                           |
| b) Inne  | 17    | 340 820,37                  | 100 351 950,27              |
| 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                            |       | 6 652 349,95                | 196 644 504,04              |
| b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                     | 13 14 | 6 622 884,47                | 196 586 458,15              |
| d) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                    |       | 29 465,48                   | 58 045,89                   |
| - do 12 miesięcy   |       | 29 465,48                   | 58 045,89                   |
| <b>Pasywa razem</b>  |       | <b>110 487 470,98</b>       | <b>299 751 809,76</b>       |



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



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



Magdalena Michniewicz  
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

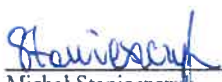
Warszawa, 28 maja 2018 roku

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

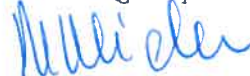
|   | Nota  | Rok obrotowy          | Rok obrotowy          |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
|   |       | 01.01.2017-31.12.2017 | 01.01.2016-31.12.2016 |
|   |       | zł                    | zł                    |
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi |       | -                     | -                     |
| B. Koszty działalności operacyjnej                |       | (39 770,15)           | (81 927,77)           |
| II Zużycie materiałów i energii                   |       | (886,83)              | (694,77)              |
| III Usługi obce                                   |       | (37 156,62)           | (73 820,74)           |
| IV Podatki i opłaty                               |       | (1 726,70)            | (7 412,26)            |
| C. Strata na sprzedaży (A+B)                      |       | (39 770,15)           | (81 927,77)           |
| D. Pozostałe przychody operacyjne                 |       | 659,98                | -                     |
| IV Inne przychody operacyjne                      |       | 659,98                | -                     |
| E. Pozostałe koszty operacyjne                    |       | (11,65)               | -                     |
| III Inne koszty operacyjne                        |       | (11,65)               | -                     |
| F. Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)      |       | (39 121,82)           | (81 927,77)           |
| G. Przychody finansowe                            |       | 15 445 440,39         | 16 700 524,62         |
| II Odsetki  | 18    | 15 445 440,39         | 16 700 524,62         |
| - w tym od jednostek powiązanych                  | 26    | 15 345 369,03         | 16 693 177,62         |
| H. Koszty finansowe                               |       | (15 200 951,44)       | (16 235 756,53)       |
| I Odsetki   | 18    | (14 299 973,53)       | (15 314 497,99)       |
| - w tym dla jednostek powiązanych                 | 26    | (516,80)              | (877,49)              |
| IV Inne   | 19    | (900 977,91)          | (921 258,54)          |
| I. Zysk brutto (F+G+H)                            |       | 205 367,13            | 382 840,32            |
| J. Podatek dochodowy                              | 20 21 | (66 834,58)           | (72 749,37)           |
| K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku       |       | -                     | -                     |
| L. Zysk netto (I+J+K)                             | 12    | 138 532,55            | 310 090,95            |



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



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



Magdalena Michniewicz  
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp. k.

Warszawa, 28 maja 2018 roku

## RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

|  | Rok obrotowy<br>01.01.2017-31.12.2017 | Rok obrotowy<br>01.01.2016-31.12.2016 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  | zł                                    | zł                                    |
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>               |                                       |                                       |
| <b>I. Zysk netto</b>   | 138 532,55                            | 310 090,95                            |
| <b>II. Korekty razem</b>   | 25 650 223,28                         | 99 587 140,95                         |
| 2. (Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych                                      | (681,57)                              | 670,38                                |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach   | (1 153 364,73)                        | (467 129,53)                          |
| 5. Zmiana stanu rezerw   | (134 662,78)                          | 647 296,29                            |
| 7. Zmiana stanu należności   | (119 045,24)                          | 118 671,71                            |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych,<br>z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 26 856 480,24                         | 99 883 668,02                         |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                       | 201 497,36                            | (596 035,92)                          |
| 10. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji od najemców                          | -                                     | -                                     |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem</b>          | <b>25 788 755,83</b>                  | <b>99 897 231,90</b>                  |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>             |                                       |                                       |
| <b>I. Wpływy</b>   | 120 653 760,98                        | 27 633 875,39                         |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:   | 120 653 760,98                        | 27 633 875,39                         |
| a) w jednostkach powiązanych   | 120 553 689,62                        | 27 626 528,60                         |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                   | 108 557 944,80                        | 7 620 000,00                          |
| - odsetki  | 11 995 744,82                         | 20 006 528,60                         |
| b) w pozostałych jednostkach   | 100 071,36                            | 7 346,79                              |
| - odsetki  | 100 071,36                            | 7 346,79                              |
| <b>II. Wydatki</b>   | (143 270 000,00)                      | (208 925 000,00)                      |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:   | (143 270 000,00)                      | (208 925 000,00)                      |
| a) w jednostkach powiązanych   | (143 270 000,00)                      | (208 925 000,00)                      |
| - udzielone pożyczki długoterminowe  | (143 270 000,00)                      | (208 925 000,00)                      |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem</b>        | <b>(22 616 239,02)</b>                | <b>(181 291 124,61)</b>               |

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku**

|  | Rok obrotowy<br>01.01.2017-31.12.2017 | Rok obrotowy<br>01.01.2016-31.12.2016 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  | zł                                    | zł                                    |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>      |                                       |                                       |
| <b>I. Wpływy</b>   | <b>143 500 000,00</b>                 | <b>201 000 000,00</b>                 |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów                                     | -                                     | 1 000 000,00                          |
| 2. Kredyty i pożyczki  | 33 500 000,00                         | -                                     |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                              | 110 000 000,00                        | 200 000 000,00                        |
| <b>II. Wydatki</b>   | <b>(247 054 456,36)</b>               | <b>(19 539 189,18)</b>                |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek  | (33 500 000,00)                       | -                                     |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                               | (200 000 000,00)                      | -                                     |
| 8. Odsetki   | (9 398 522,18)                        | (12 195 283,80)                       |
| 9. Inne wydatki finansowe  | (4 155 934,18)                        | (7 343 905,38)                        |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem</b> | <b>(103 554 456,36)</b>               | <b>181 460 810,82</b>                 |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>                             | <b>(100 381 939,55)</b>               | <b>100 066 918,11</b>                 |
| <b>E. Środki pieniężne na początek okresu</b>                          | <b>101 016 835,18</b>                 | <b>949 917,07</b>                     |
| <b>F. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>            | <b>(100 381 939,55)</b>               | <b>100 066 918,11</b>                 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych           | -                                     | -                                     |
| - przepływy pieniężne netto  | (100 381 939,55)                      | 100 066 918,11                        |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>                     | <b>634 895,63</b>                     | <b>101 016 835,18</b>                 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                               | -                                     | 100 002 975,34                        |



Barbara Sikora  
Przewodnicząca Zarządu



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




Magdalena Michniewicz  
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp. k.

Warszawa, 28 maja 2018 roku

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

|   | Rok obrotowy          | Rok obrotowy          |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | 01.01.2017-31.12.2017 | 01.01.2016-31.12.2016 |
|   | zł                    | zł                    |
| <b>I. Kapitał własny na początek okresu</b>   | <b>2 089 185,00</b>   | <b>779 094,05</b>     |
| <b>I.a. Kapitał własny na początek okresu, po korektach</b>                                 | <b>2 089 185,00</b>   | <b>779 094,05</b>     |
| <b>1. Kapitał zakładowy na początek okresu</b>  | <b>200 000,00</b>     | <b>100 000,00</b>     |
| 1.1. Zmiany kapitału zakładowego  | -                     | 100 000,00            |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | -                     | 100 000,00            |
| - wydania udziałów  |                       | 100 000,00            |
| <b>1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>  | <b>200 000,00</b>     | <b>200 000,00</b>     |
| <b>2. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>   | <b>1 755 000,00</b>   | <b>855 000,00</b>     |
| 2.1. Zmiany kapitału zapasowego   | 310 090,95            | 900 000,00            |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | 310 090,95            | 900 000,00            |
| - wydania udziałów powyżej wartości nominalnej  |                       | 900 000,00            |
| - z podziału zysku  | 310 090,95            |                       |
| <b>2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>   | <b>2 065 090,95</b>   | <b>1 755 000,00</b>   |
| <b>5. Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                  | <b>134 185,00</b>     | <b>(175 905,95)</b>   |
| 5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu  | 310 090,95            | -                     |
| 5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                                  | 310 090,95            | -                     |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | (310 090,95)          | -                     |
| - podziału zysku z lat ubiegłych  | (310 090,95)          | -                     |
| 5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu  | (175 905,95)          | (175 905,95)          |
| 5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                                | (175 905,95)          | (175 905,95)          |
| 5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu  | (175 905,95)          | (175 905,95)          |
| <b>5.7. Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                  | <b>(175 905,95)</b>   | <b>(175 905,95)</b>   |
| <b>6. Wynik netto</b>   | <b>138 532,55</b>     | <b>310 090,95</b>     |
| a) - zysk netto   | 138 532,55            | 310 090,95            |
| <b>II. Kapitał własny na koniec okresu</b>  | <b>2 227 717,55</b>   | <b>2 089 185,00</b>   |
| <b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>2 227 717,55</b>   | <b>2 089 185,00</b>   |

  
Barbara Sikora  
Prezes Zarządu

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

  
Magdalena Michniewicz  
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 28 maja 2018 roku

## **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

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

W bieżącym roku nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

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

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

### **3. Połączenie spółek handlowych**

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

### **4. Działalność zaniechana**

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

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

Istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w roku obrotowym zostały opisane w notach 9 oraz 14.

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

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

### **7. Zatrudnienie**

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

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



## Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

#### 9. Pożyczki udzielone

| Pożyczkobiorca<br>Pożyczka z dnia<br>Oprocentowanie<br>Waluta<br>Data zapadalności | Griffin Topco III<br>S.a r.l. |                              | Griffin Topco III<br>S.a r.l. |                              | December RE Sp.<br>z o.o.  |                              | Griffin Topco II<br>S.a r.l. |                              | Winbron<br>Sp. z o.o.        |                              | Griffin Topco II<br>S.a r.l. |                              | Griffin Topco<br>III S.a r.l. |                              | Griffin Topco<br>II S.a r.l. |                              | Razem |
|--|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------|
|  | stałe<br>PLN<br>31.12.2020    | zmienne<br>PLN<br>29.12.2017 | stałe<br>PLN<br>29.12.2016    | zmienne<br>PLN<br>29.12.2017 | stałe<br>PLN<br>31.12.2021 | zmienne<br>PLN<br>29.12.2017 | zmienne<br>PLN<br>16.11.2016 | zmienne<br>PLN<br>29.12.2017 | zmienne<br>PLN<br>31.12.2022 | zmienne<br>PLN<br>31.12.2022 | zmienne<br>PLN<br>12.09.2017 | zmienne<br>PLN<br>30.12.2019 | zmienne<br>PLN<br>30.12.2017  | zmienne<br>PLN<br>12.09.2017 | zmienne<br>PLN<br>31.12.2020 | zmienne<br>PLN<br>14.12.2017 |       |
| Wartość na 01.01.2017  | zł                            | zł                           | zł                            | zł                           | zł                         | zł                           | zł                           | zł                           | zł                           | zł                           | zł                           | zł                           | zł                            | zł                           | zł                           | zł                           |       |
| Zwiększenie kapitału   | 1 346 479,48                  | 189 036 709,80               | 5 000,75                      | 7 603 458,99                 | 5 000,75                   | 7 603 458,99                 | 8 000 000,00                 | 8 000 000,00                 | 270 000,00                   | 110 000 000,00               | 110 000 000,00               | 25 000 000,00                | 25 000 000,00                 | -                            | -                            | 197 991 649,02               |       |
| Naliczenie odsetek   | 39 534,26                     | 5 508 642,99                 | 244,13                        | 552 222,03                   | 244,13                     | 552 222,03                   | 1 845,46                     | 1 845,46                     | 1 845,46                     | 3 347 778,59                 | 3 347 778,59                 | 194 609,59                   | 194 609,59                    | 4 192,71                     | 4 192,71                     | 143 270 000,00               |       |
| Splata kapitału  | (1 282 944,80)                | (66 400 000,00)              | (5 000,00)                    | (15 600 000,00)              | (5 000,00)                 | (15 600 000,00)              | (270 000,00)                 | (270 000,00)                 | (270 000,00)                 | (1 845,46)                   | (1 845,46)                   | (194 609,59)                 | (194 609,59)                  | -                            | -                            | 9 649 069,76                 |       |
| Splata odsetek   | (84 359,60)                   | (5 626 138,77)               | (244,88)                      | (556 863,24)                 | (244,88)                   | (556 863,24)                 | -                            | -                            | (1 845,46)                   | -                            | -                            | (194 609,59)                 | (194 609,59)                  | -                            | -                            | (108 557 944,80)             |       |
| Wycena walutowa  | -                             | -                            | -                             | -                            | -                          | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                             | -                            | -                            | (8 047 417,76)               |       |
| Opłata wstępna i prowizje  | -                             | (94 506,74)                  | -                             | -                            | -                          | -                            | -                            | -                            | -                            | (4 708 243,90)               | (4 708 243,90)               | -                            | -                             | -                            | -                            | (4 802 750,64)               |       |
| Rozliczenie opłaty wstępnej  | -                             | 3 593 937,43                 | -                             | -                            | -                          | -                            | -                            | -                            | -                            | 1 948 588,13                 | 1 948 588,13                 | -                            | -                             | -                            | -                            | 5 542 525,56                 |       |
| Wycena w skorygowanej cenie nabycia  | -                             | (18 644,71)                  | -                             | 1 182,22                     | -                          | 1 182,22                     | -                            | -                            | -                            | 171 236,20                   | 171 236,20                   | -                            | -                             | -                            | -                            | 153 773,71                   |       |
| Potrącenie - kapitał   | (17 055,20)                   | (126 000 000,00)             | -                             | -                            | -                          | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                             | 1 400 000,00                 | 1 400 000,00                 | (124 617 055,20)             |       |
| Potrącenie - odsetki   | (1 654,14)                    | -                            | -                             | -                            | -                          | -                            | -                            | -                            | -                            | (1 388 493,60)               | (1 388 493,60)               | -                            | -                             | -                            | -                            | (1 390 147,74)               |       |
| <b>Wartość na 31.12.2017</b>   | -                             | -                            | -                             | -                            | -                          | -                            | -                            | -                            | -                            | <b>107 787 509,20</b>        | <b>107 787 509,20</b>        | -                            | -                             | <b>1 404 192,71</b>          | <b>1 404 192,71</b>          | <b>109 191 701,91</b>        |       |

W tym:

- kapitał
- odsetki
- skorygowana cena nabycia

W tym:

- część długoterminowa
- część krótkoterminowa

Dnia 28 kwietnia 2017 roku zostały zawarte umowy przekazu między Griffin Topco III S.á r.l. [„GT III”], Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. [„Fidelin”] a Spółką na podstawie której należności Spółki od GT III w kwocie 126 000 000,00 zł zostały skompensowane ze zobowiązaniami Spółki wobec Fidelin. Szczegółowy opis transakcji został przedstawiony w nocie 14.

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

---

### 10. Odpisy aktualizujące wartość należności

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

### 11. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2017 r. kapitał zakładowy składał się ze 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2 000,00 zł każdy.

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

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

### 12. Wynik finansowy netto

W dniu 14 lipca 2017 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 3 o przeznaczeniu zysku za rok 2016 w wysokości 310 090,95 zł w całości na kapitał zapasowy.

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk za rok 2017 w wysokości 138 532,55 zł w całości na pokrycie strat z lat ubiegłych oraz pokryć straty z lat ubiegłych w kwocie 37 373,50 zł kapitałem zapasowym.

### 13. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności

| Stan na dzień                            | 31.12.2017<br>zł      | 31.12.2016<br>zł |
|--|-----------------------|------------------|
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych |                       |                  |
| · powyżej 3 do 5 lat                     | -                     | 18 874,11        |
|  | -                     | <b>18 874,11</b> |
| W tym:                                   |                       |                  |
| · kredyty i pożyczki:                    |                       | 18 874,11        |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek |                       |                  |
| · powyżej 1 roku do 3 lat                | 100 700 676,18        | -                |
|  | <b>100 700 676,18</b> | -                |
| W tym:                                   |                       |                  |
| · obligacje                              | 100 700 676,18        | -                |
| <b>Razem zobowiązania</b>                | <b>100 700 676,18</b> | <b>18 874,11</b> |

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

### 14. Pożyczki i kredyty otrzymane

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

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

W dniu 3 października 2016 roku zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę nr 5 w sprawie zmiany Warunków Emisji obligacji w zakresie warunkowego zwolnienia zabezpieczeń Obligacji. W związku z uchwałą Spółka zawarła w dniu 22 grudnia 2016 roku porozumienie, na mocy którego został stworzony depozyt w wysokości 100 000 000,00 zł przeznaczony na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz Uchwały. W dniu 23 grudnia 2016 roku Spółka wraz z Fidelin Development Sp. z o.o. sp. k. [„Fidelin”] zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży CH Towarowa, które stanowiło zabezpieczenie obligacji serii 1A oraz 2A wyemitowanych przez Spółkę. Kwota depozytu wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2016 roku została wykazana w pozycji „Inne należności krótkoterminowe” oraz „Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych”. W dniu 24 kwietnia 2017 roku zostało przekazane na depozyt kolejne 20 000 000,00 zł.

W dniu 28 kwietnia 2017 roku uprawomocniło się zwolnienie hipotek na nieruchomościach stanowiących częściowe zabezpieczenie obligacji serii 1A oraz 2A. W związku z tym Spółka uzyskała zwrot kaucji gwarancyjnej na rachunek bankowy. Również w dniu 28 kwietnia została podpisana umowa przekazu, na podstawie której zobowiązanie z tytułu depozytu w kwocie 126 000 000,00 zł wobec Fidelin zostało uregulowane.

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

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

W dniu 30 czerwca 2017 roku Spółka dokonała emisji obligacji serii 3A o nominalnej wartości 110 000 000,00 zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 30 grudnia 2019 roku. Obligacje oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie Umowy Emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku zawartej pomiędzy Spółką a mBank S.A.

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

(„mBank”). mBank pełnił rolę agenta, agenta do spraw płatności, agenta kalkulacyjnego, agenta technicznego, administratora zestawu, bookrunniera oraz dealera. Zabezpieczenia ustanowione w związku z programem emisji opisane są w nocie 22.

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

### 15. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń

| Stan na              | 31.12.2017 | 31.12.2016       |
|----------------------|------------|------------------|
|                      | zł         | zł               |
| Należności z tytułu: |            |                  |
| - VAT                | -          | 0,05             |
| - CIT                | -          | 20 393,00        |
| - pozostałe          | -          | -                |
| <b>Razem</b>         | <b>-</b>   | <b>20 393,05</b> |

### 16. Pozostałe należności

| Stan na                              | 31.12.2017        | 31.12.2016       |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                      | zł                | zł               |
| Należności od jednostek powiązanych: |                   |                  |
| - krótkoterminowe:                   |                   |                  |
| - Griffin Topco III S.a r.l.         | -                 | 76 737,60        |
| - Griffin Topco II S.a r.l.          | 222 632,05        | -                |
| - Fidelin Development sp. zo.o. sk   | -                 | 6 456,16         |
|                                      | <b>222 632,05</b> | <b>83 193,76</b> |
| Należności od pozostałych jednostek: |                   |                  |
| - krótkoterminowe, z tytułu:         |                   |                  |
| - sprzedaż udziałów                  | 1 000,00          | 1 000,00         |
| - SO SPV 71 Sp. zo.o.                | 1 583,83          | 1 583,83         |
|                                      | <b>2 583,83</b>   | <b>2 583,83</b>  |
| <b>Razem</b>                         | <b>225 215,88</b> | <b>85 777,59</b> |

### 17. Pozostałe zobowiązania

| Stan na   | 31.12.2017        | 31.12.2016            |
|---|-------------------|-----------------------|
|   | zł                | zł                    |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:                               |                   |                       |
| - krótkoterminowe, z tytułu:  |                   |                       |
| - zobowiązanie z tytułu otrzymanego depozytu na poczet wykupu obligacji | -                 | 100 002 975,34        |
| - wynagrodzenia za poręczenia   | 340 820,37        | 348 974,93            |
|   | <b>340 820,37</b> | <b>100 351 950,27</b> |
| <b>Razem</b>  | <b>340 820,37</b> | <b>100 351 950,27</b> |

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku**

**18. Przychody i koszty z tytułu odsetek**

| <b>Rok obrotowy</b>  | <b>01.01.2017-31.12.2017</b> | <b>01.01.2016-31.12.2016</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | <b>zł</b>                    | <b>zł</b>                    |
| <b>Przychody odsetkowe:</b>  |                              |                              |
| - od pożyczek udzielonych  | 9 649 069,76                 | 13 595 910,93                |
| - wycena w skorygowanej cenie nabycia z uwzględnieniem opłaty wstępnej | 5 696 299,27                 | 3 097 266,90                 |
| - od banku   | <u>100 071,36</u>            | <u>7 346,79</u>              |
| <b>Razem</b>   | <b><u>15 445 440,39</u></b>  | <b><u>16 700 524,62</u></b>  |
| W tym:   |                              |                              |
| -zrealizowane  | 8 147 489,12                 | 16 513 263,23                |
| -niezrealizowane do 3 miesięcy   | 375 928,77                   | 187 261,39                   |
| -niezrealizowane powyżej 12 miesięcy                                   | 6 922 022,50                 | -                            |

| <b>Rok obrotowy</b>                         | <b>01.01.2017-31.12.2017</b>  | <b>01.01.2016-31.12.2016</b>  |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>zł</b>                     | <b>zł</b>                     |
| <b>Koszty odsetek:</b>                      |                               |                               |
| - od kredytów i pożyczek otrzymanych        | (516,80)                      | (877,49)                      |
| - od obligacji                              | (9 358 891,00)                | (12 214 918,40)               |
| - prowizje od obligacji rozliczone w czasie | (4 937 111,55)                | (3 098 652,82)                |
| - od zobowiązań budżetowych                 | (95,00)                       | (49,00)                       |
| - do banku                                  | <u>(3 359,18)</u>             | <u>(0,28)</u>                 |
| <b>Razem</b>                                | <b><u>(14 299 973,53)</u></b> | <b><u>(15 314 497,99)</u></b> |
| W tym:                                      |                               |                               |
| -zrealizowane                               | (9 401 976,36)                | (15 239 860,50)               |
| -niezrealizowane do 3 miesięcy              | (37 488,00)                   | (73 981,60)                   |
| -niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy        | -                             | (655,89)                      |
| -niezrealizowane powyżej 12 miesięcy        | (4 860 509,17)                | -                             |

**19. Inne koszty finansowe**

| <b>Rok obrotowy</b>                                | <b>01.01.2017-31.12.2017</b> | <b>01.01.2016-31.12.2016</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | <b>zł</b>                    | <b>zł</b>                    |
| <b>Inne koszty finansowe</b>                       |                              |                              |
| - różnice kursowe                                  | (80 171,41)                  | (2 312,37)                   |
| - koszty poręczeń                                  | (773 646,48)                 | (918 946,17)                 |
| - prowizje bankowe i opłaty związane z obligacjami | <u>(47 160,02)</u>           | <u>-</u>                     |
| <b>Razem</b>                                       | <b><u>(900 977,91)</u></b>   | <b><u>(921 258,54)</u></b>   |

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

### 20. Podatek dochodowy

| Rok obrotowy  | 01.01.2017-31.12.2017 | 01.01.2016-31.12.2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | zł                    | zł                    |
| Zysk brutto   | 205 367,13            | 382 840,32            |
| Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów       | 3 739 893,79          | 114 154,32            |
| Przychody bilansowe niepodlegające opodatkowaniu w roku obrotowym | (4 056 415,41)        | (187 261,93)          |
| Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi                   | (2 863 163,77)        | (3 679 147,19)        |
| Przychody podatkowe niebędące przychodami bilansowymi             | 2 928 272,99          | 3 499 430,88          |
| <b>Dochód do opodatkowania</b>                                    | <b>(46 045,27)</b>    | <b>130 016,40</b>     |
| Rozliczenie strat z lat ubiegłych                                 | -                     | 16 918,77             |
| <b>Podstawa opodatkowania</b>                                     | <b>(46 045,27)</b>    | <b>113 098,00</b>     |
| Podatek dochodowy (19%)   | -                     | (21 489,00)           |
|   | -                     | (21 489,00)           |
| Zmiana z tytułu podatku odroczonego                               | (66 834,58)           | (51 260,37)           |
| <b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>                       | <b>(66 834,58)</b>    | <b>(72 749,37)</b>    |

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

### 21. Podatek odroczonego

| Stan na dzień  | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | zł                | zł                |
| Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów a ich wartością podatkową, w tym:         |                   |                   |
| - wycena pożyczek udzielonych  | 2 676 439,35      | 3 406 822,85      |
| - rezerwy na przychody   | 21 632,00         | -                 |
| Razem dodatnie różnice przejściowe   | 2 698 071,35      | 3 406 822,85      |
| <b>Rezerwa na podatek dochodowy odroczonego (według stawki 19%)</b>  | <b>512 633,56</b> | <b>647 296,34</b> |
| Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, w tym: |                   |                   |
| - odebrane niezafakturowane usługi   | 21 672,42         | 21 222,00         |
| - wycena pożyczek otrzymanych  | -                 | 1 955,31          |
| - wycena obligacji   | 2 208 298,09      | 3 313 350,89      |
| Razem ujemne różnice przejściowe   | 2 229 970,51      | 3 336 528,20      |
| Straty podatkowe do rozliczenia  | 62 964,03         | 16 918,77         |
| <b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (według stawki 19%)</b>   | <b>435 657,56</b> | <b>637 154,92</b> |
| <b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego w bilansie</b>  | <b>435 657,56</b> | <b>637 154,92</b> |

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały wykazane w kwocie równej utworzonej rezerwie z tytułu podatku odroczonego, zgodnie z zasadą ostrożności wynikającą z art. 37 ust. 4 Ustawy.

**22. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń majątku**

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu na dzień 31 grudnia 2017 roku nie istnieją żadne inne niż wyżej wymienione zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki.

**23. Umowy nieuwzględnione w bilansie**

Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie na dzień 31 grudnia 2017 roku.

**24. Wynagrodzenie Zarządu**

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

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

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

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

### 26. Transakcje z jednostkami powiązаными

| Stan na dzień   | 31.12.2017            | 31.12.2016            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | zł                    | zł                    |
| <b>Należności</b>   |                       |                       |
| Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka udzielona wraz z odsetkami i prowizjami rozliczanymi w czasie) | -                     | 1 346 479,48          |
| Griffin Topco II S.á r.l. (pożyczki udzielone wraz z odsetkami i prowizjami rozliczanymi w czasie)  | 109 191 701,91        | 7 603 458,99          |
| Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka udzielona wraz z odsetkami i prowizjami rozliczanymi w czasie) | -                     | 189 036 709,80        |
| December RE Sp. z o.o. (pożyczki udzielone wraz z odsetkami)  | -                     | 5 000,75              |
| Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (inne należności)   | -                     | 76 737,60             |
| Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (inne należności)   | -                     | 6 456,16              |
| Griffin Topco II S.á r.l. (inne należności)   | 222 632,05            | -                     |
|   | <b>109 414 333,96</b> | <b>198 074 842,78</b> |
| <br>  |                       |                       |
| Stan na dzień   | 31.12.2017            | 31.12.2016            |
|   | zł                    | zł                    |
| <b>Zobowiązania</b>   |                       |                       |
| Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka otrzymana wraz z odsetkami)                                    | -                     | 18 874,11             |
| Emilia Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)   | 34 657,53             | 14 331,39             |
| Griffin Netherlands B.V. (wynagrodzenie za poręczenie)  | 271 505,31            | 131 277,93            |
| Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)   | 34 657,53             | 36 043,84             |
| Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (zobowiązanie z tytułu depozytu)                              | -                     | 100 002 975,34        |
| Fidelin Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)  | -                     | 36 043,84             |
| Bianco SCSp (wynagrodzenie za poręczenie)   | -                     | 131 277,93            |
|   | <b>340 820,37</b>     | <b>100 370 824,38</b> |
| <br>  |                       |                       |
| Rok obrotowy  | 01.01.2017-31.12.2017 | 01.01.2016-31.12.2016 |
|   | zł                    | zł                    |
| <b>Przychody finansowe</b>  |                       |                       |
| <b>Przychody odsetkowe</b>  |                       |                       |
| Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)   | 9 123 469,97          | 16 646 521,31         |
| Griffin Topco II S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)  | 6 219 809,47          | 46 614,46             |
| December RE Sp. z o.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)   | 244,13                | 41,10                 |
| Winbron Sp. z o. (odsetki od pożyczki udzielonej)   | 1 845,46              | -                     |
| Opelis sp. zo.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)   | -                     | 0,75                  |
|   | <b>15 345 369,03</b>  | <b>16 693 177,62</b>  |



# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

| Rok obrotowy  | <u>01.01.2017-31.12.2017</u> | <u>01.01.2016-31.12.2016</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | zł                           | zł                           |
| <b>Koszty odsetkowe</b>                                     |                              |                              |
| Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki otrzymanej) | (516,80)                     | (877,49)                     |
|   | <u>(516,80)</u>              | <u>(877,49)</u>              |
| <b>Inne koszty finansowe</b>                                |                              |                              |
| Emilia Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)             | (70 912,32)                  | (131 277,93)                 |
| Fidelin Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)            | (70 912,32)                  | (131 277,93)                 |
| Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (koszty poręczeń)     | (70 912,32)                  | (131 277,93)                 |
| Griffin Topco III S. á r.l. (koszty poręczeń)               | (140 227,38)                 | (131 278,26)                 |
| Griffin Topco II S.á r.l. (koszty poręczeń)                 | (140 227,38)                 | (131 278,26)                 |
| Bianco SCSp (koszty poręczeń)                               | (174 884,91)                 | (131 277,93)                 |
| Griffin Netherlands NV (koszty poręczeń)                    | (105 569,85)                 | (131 277,93)                 |
|   | <u>(773 646,48)</u>          | <u>(918 946,17)</u>          |

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

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

Spółka, w związku z emisją obligacji, jest podmiotem objętym Ustawą o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238) w związku z czym objęta jest obowiązkiem badania sprawozdania finansowego.

| Rok obrotowy  | <u>01.01.2017-31.12.2017</u> | <u>01.01.2016-31.12.2016</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | zł                           | zł                           |
| Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego | 17 696,00                    | 17 696,00                    |
| Inne usługi poświadczające                            | 80 187,75                    | 122 871,69                   |
|   | <u>97 883,75</u>             | <u>140 567,69</u>            |

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku**

---

**28. Zdarzenia po dniu bilansowym**

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



Barbara Sikora  
*Prezes Zarządu*



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



Magdalena Michniewicz  
*Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.*

Warszawa, 28 maja 2018 roku