

Warszawa, 30 maja 2017 r.

**List do Udziałowców, Obligatariuszy, Partnerów i Klientów  
Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.**

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu sprawozdanie finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. („Spółka”).

W sprawozdaniu finansowym zawarte są szczegółowe informacje dotyczące sytuacji finansowej Spółki. Do sprawozdania dołączony jest raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. przeprowadzony przez biegłego rewidenta wraz ze sprawozdaniem zarządu z działalności. Wraz z raportem rocznym przekazujemy skonsolidowane sprawozdania finansowe udziałowców Spółki, t.j. spółek Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Topco III S.à r.l.

Spółka jest spółką celową utworzoną na potrzeby emisji obligacji. Jej działalność jest związana z pozyskiwaniem funduszy na realizację planów inwestycyjnych Grupy Griffin Real Estate i obsługą rozrachunków z tytułu wyemitowanych obligacji jak i pożyczek udzielonych spółkom Grupy.

W dniu 29 grudnia 2015 roku Spółka wyemitowała obligacje serii 1A o łącznej wartości 147.000.000 PLN z terminem zapadalności 2 lata, natomiast 5 maja 2016 roku Spółka wyemitowała obligacje serii 2A o łącznej wartości 53.000.000 PLN z terminem zapadalności 29 grudnia 2017 roku. Pozyskane środki Spółka przeznaczyła na udzielenie finansowania podmiotom z Grupy Griffin Real Estate. Pożyczki zostały przebrane na konta pożyczkobiorców odpowiednio 25 lutego 2016 r. oraz 19 maja 2016 r.

W dniu 23 grudnia 2016 r. Emitent poinformował o fakcie zawarcia przez Fidelin Development Sp. z o.o. s.k. sprzedaży nieruchomości CH Towarowa stanowiącej zabezpieczenie obligacji Emitenta. Zgodnie z mechanizmem opisanym w Warunkach Emisji Obligacji, w związku z prawomocnym wykreśleniem zastawów oraz hipotek zabezpieczających obligacje Emitenta serii 1A oraz 2A i zwolnieniem innych zabezpieczeń, w dniu 11 maja 2017 r. Spółka poinformowała obligatariuszy o realizacji częściowego wcześniejszego wykupu Obligacji poprzez częściową spłatę wartości nominalnej Obligacji w łącznej kwocie 120.000.000 PLN (kwocie zapewniającej utrzymanie wskaźnika nadzabezpieczenia na wymaganym poziomie). Spłata ta została zrealizowana w dniu 26 maja 2017 r.

W dniu 26 maja 2017 r. Spółka poinformowała o wcześniejszym wykupie wszystkich obligacji serii 1A oraz 2A Spółki o łącznej wartości nominalnej 80.000.000 PLN, który zostanie przeprowadzony w dniu 29 czerwca 2017 roku. W celu pokrycia wykupu Spółka zamierza pozyskać środki z pożyczki od udziałowców lub z nowej emisji obligacji. Spółka realizuje przychody z tytułu udzielonych pożyczek oraz ponosi przede wszystkim koszty finansowe z tytułu wyemitowanych obligacji. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. Emitent osiągnął zysk na poziomie 310 tys. zł.

Z poważaniem,



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu

Warszawa, 30 maja 2017 roku

## Oświadczenia Zarządu Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

Działając jako Zarząd spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. („Spółka”) niniejszym oświadczam, że:

- 1) wedle mojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Spółki i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Spółki zwiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk;

a także oświadczam, że

- 2) podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu

## GRIFFIN REAL ESTATE INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje rocznego sprawozdania finansowego

Kluczowe dane bilansowe	Dane w PLN		Dane w EUR	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Należności krótkoterminowe	106 170,64	147 224 842,35	23 998,79	34 547 657,48
Inwestycje krótkoterminowe	297 657 003,97	949 917,07	67 282 324,59	222 906,74
Kapitał własny	2 089 185,00	779 094,05	472 238,92	182 821,55
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	297 662 624,76	147 436 784,37	67 283 595,11	34 597 391,62

Kluczowe dane wynikowe	Dane w PLN		Dane w EUR	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Koszty działalności operacyjnej	81 927,77	153 361,97	18 774,84	36 651,76
Koszty finansowe	16 235 756,53	62 879,35	3 720 639,95	15 027,45

### Kursy walutowe zastosowane do przeliczenia danych finansowych

	2016	2015
Pozycje bilansowe	4,4240	4,2615
Pozycje finansowe	4,3637	4,1843



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu

Warszawa, 30 maja 2017 roku

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2016 ROKU**

**WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

# SPIS TREŚCI

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

## **ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Zgodnie z przepisami art. 52 ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047 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 2016 r. , który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 299 751,8 tys. zł;
- rachunku zysków i strat w układzie porównawczym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazującego zysk netto w wysokości 310,1 tys. zł;
- rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 100 066,9 tys. zł;
- zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 1 310,1 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 22 kolejno ponumerowanych stron.



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



Agnieszka Tyczyńska-Osińska  
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa,

30/05/2017

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Informacje ogólne**

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Spółką” lub „Jednostką”) powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. jako Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6. Na mocy uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 grudnia 2015 r. Spółka dokonała zmiany nazwy na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

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 roku obrotowym członkami zarządu Spółki byli:

Barbara Sikora	Prezes Zarządu	od 25.01.2016
Paweł Wołkanowicz	Prezes Zarządu	do 25.01.2016

W Spółce nie została powołana rada nadzorcza.

### **2. Okres objęty sprawozdaniem**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

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

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

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

**8. Opis przyjętych zasad rachunkowości**

**Zmiana w układzie prezentacyjnym rachunku zysków i strat**

Spółka zgodnie z nowelizacją ustawy o rachunkowości z dnia 23 lipca 2015 r. zmieniła układ prezentacji rachunku zysków i strat. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły zdarzenia zaklasyfikowane jako zyski lub straty nadzwyczajne i w konsekwencji Spółka nie przekształciła takich danych porównawczych.

**Pożyczki udzielone**

Pożyczki udzielone wycenia się w skorygowanej cenie nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia, w której 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.



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

### **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku**

---

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 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. 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

## Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

uprawnione instytucje w związku z zawarciem transakcji, prowizje za doradztwo, podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów.

#### Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

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

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

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

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

Poniżej zaprezentowano zastosowane kursy wymiany walut:

	01.01.2016-31.12.2016		01.01.2015-31.12.2015	
	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	4,4240	4,3637	4,2615	4,1843

### **Podatek dochodowy odroczony**

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

Kwota danego aktywa w przyszłości zostanie odliczona od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej z uwzględnieniem zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

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

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

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

### **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.

Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru, jeżeli Jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów, lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

## Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

---

#### Polityka zarządzaniem ryzykiem finansowym

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

- Ryzyko zmiany 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 1A wyemitowane w grudniu 2015 roku oraz obligacje serii 2A wyemitowane w maju 2016 r. oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę w wysokości 5% w skali roku, Spółka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest również oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M.

- Ryzyko utraty płynności

Zarządzanie ryzykiem utraty płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, a także zapewnieniem sobie dostępności pożyczek od Grupy.



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



Agnieszka Tyczyńska-Osińska  
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa,

30/05/2017

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku**

**BILANS**

AKTYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2016	Stan na dzień 31.12.2015
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>5</b>	<b>1 988 635,15</b>	<b>41 119,00</b>
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>		<b>1 351 480,23</b>	<b>-</b>
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		1 351 480,23	-
a)	W jednostkach powiązanych	21	1 351 480,23	-
	- udzielone pożyczki	6	1 351 480,23	-
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>637 154,92</b>	<b>41 119,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	637 154,92	41 119,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>297 763 174,61</b>	<b>148 174 759,42</b>
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>7</b>	<b>106 170,64</b>	<b>147 224 842,35</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	21	83 193,76	-
b)	Inne	13	83 193,76	-
3.	Należności od pozostałych jednostek		22 976,88	147 224 842,35
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	1 583,83
	- do 12 miesięcy		-	1 583,83
b)	Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12	20 393,05	222 258,52
c)	Inne	13	2 583,83	147 001 000,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>297 657 003,97</b>	<b>949 917,07</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		297 657 003,97	949 917,07
a)	W jednostkach powiązanych	21	196 640 168,79	-
	- udzielone pożyczki	6	196 640 168,79	-
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		101 016 835,18	949 917,07
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 013 859,84	949 917,07
	- inne środki pieniężne		100 002 975,34	-
	<b>Aktywa razem</b>		<b>299 751 809,76</b>	<b>148 215 878,42</b>

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku**

**BILANS (CD.)**

PASYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2016	Stan na dzień 31.12.2015
A.	Kapitał własny		2 089 185,00	779 094,05
I	Kapitał zakładowy	8	200 000,00	100 000,00
II	Kapitał zapasowy, w tym:		1 755 000,00	855 000,00
V	Straty z lat ubiegłych		(175 905,95)	(1 950,48)
VI	Zysk/(Strata) netto	9	310 090,95	(173 955,47)
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		297 662 624,76	147 436 784,37
I	Rezerwy na zobowiązania		647 296,34	0,05
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	647 296,34	0,05
II	Zobowiązania długoterminowe	10	18 874,11	142 929 714,95
1.	Wobec jednostek powiązanych	11, 21	18 874,11	17 326,24
3.	Wobec pozostałych jednostek		-	142 912 388,71
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	142 912 388,71
III	Zobowiązania krótkoterminowe		296 996 454,31	4 507 069,37
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	21	100 351 950,27	-
b)	Inne	13	100 351 950,27	-
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		196 644 504,04	4 507 069,37
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11	196 586 458,15	54 125,40
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		58 045,89	260 071,97
	- do 12 miesięcy		58 045,89	260 071,97
g)	Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	12	-	475,00
i)	Inne	13	-	4 192 397,00
Pasywa razem			299 751 809,76	148 215 878,42



Barbara Sikora  
 Prezes Zarządu



Agnieszka Tyczyńska-Osińska  
 Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp. z o.o.

Warszawa,

30/05/2017

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		Rok obrotowy	Rok obrotowy
	Nota	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	-	1 287,67
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	1 287,67
B.	Koszty działalności operacyjnej	(81 927,77)	(153 361,97)
II	Zużycie materiałów i energii	(694,77)	(540,00)
III	Usługi obce	(73 820,74)	(147 417,04)
IV	Podatki i opłaty	(7 412,26)	(5 404,93)
C.	Strata ze sprzedaży (A+B)	(81 927,77)	(152 074,30)
D.	Pozostałe przychody operacyjne	-	1,78
IV	Inne przychody operacyjne	-	1,78
E.	Pozostałe koszty operacyjne	-	(122,55)
III	Inne koszty operacyjne	-	(122,55)
F.	Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)	(81 927,77)	(152 195,07)
G.	Przychody finansowe	16 700 524,62	-
II	Odsetki	14 16 700 524,62	-
	- w tym od jednostek powiązanych	21 16 693 177,62	-
H.	Koszty finansowe	(16 235 756,53)	(62 879,35)
I	Odsetki	14 (15 314 497,99)	(62 501,58)
	- w tym dla jednostek powiązanych	21 (877,49)	(279,96)
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	-	(10,00)
IV	Inne	(921 258,54)	(367,77)
I.	Zysk/(Strata) brutto (F+G+H)	382 840,32	(215 074,42)
J.	Podatek dochodowy	15 16 (72 749,37)	41 118,95
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L.	Zysk/(Strata) netto (I+J+K)	9 310 090,95	(173 955,47)



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



Agnieszka Tyczyńska-Osińska  
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finance i Księgowość sp. k.

Warszawa,

30/05/2017

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016	Rok obrotowy 01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	-	-
I. Zysk/(strata) netto	310 090,95	(173 955,47)
II. Korekty razem	99 587 140,95	153 550,36
2. (Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych	670,38	127,48
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(467 129,53)	71 273,07
5. Zmiana stanu rezerw	647 296,29	-
7. Zmiana stanu należności	118 671,71	(223 612,21)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	99 883 668,02	346 880,97
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(596 035,92)	(41 118,95)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem</b>	<b>99 897 231,90</b>	<b>(20 405,11)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	-	-
I. Wpływy	27 633 875,39	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	27 633 875,39	-
a) w jednostkach powiązanych	27 626 528,60	-
b) w pozostałych jednostkach	7 346,79	-
- odsetki	7 346,79	-
II. Wydatki	(208 925 000,00)	(1 000,00)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(208 925 000,00)	(1 000,00)
a) w jednostkach powiązanych	(208 925 000,00)	(1 000,00)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem</b>	<b>(181 291 124,61)</b>	<b>(1 000,00)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	-	-
I. Wpływy	201 000 000,00	966 918,80
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	8 1 000 000,00	950 000,00
2. Kredyty i pożyczki	-	16 918,80
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 200 000 000,00	-
II. Wydatki	(19 539 189,18)	-
8. Odsetki	(12 195 283,80)	-
9. Inne wydatki finansowe	(7 343 905,38)	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem</b>	<b>181 460 810,82</b>	<b>966 918,80</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>100 066 918,11</b>	<b>945 513,69</b>
<b>E. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>949 917,07</b>	<b>4 403,38</b>
<b>F. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>100 066 918,11</b>	<b>945 513,69</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
- przepływy pieniężne netto	100 066 918,11	945 513,69
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>101 016 835,18</b>	<b>949 917,07</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	100 002 975,34	-



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



Agnieszka Tyczyńska-Osińska  
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Finance i Księgowość sp. z o.o.

Warszawa,

30/05/2017



**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku**


**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

		Rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016	Rok obrotowy 01.01.2015-31.12.2015
		zł	zł
I.	Kapitał własny na początek okresu	779 094,05	3 049,52
I.a.	Kapitał własny na początek okresu, po korektach	779 094,05	3 049,52
1.	Kapitał zakładowy na początek okresu	100 000,00	5 000,00
1.1.	Zmiany kapitału zakładowego	100 000,00	95 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	100 000,00	95 000,00
	- wydania udziałów	100 000,00	95 000,00
1.2.	Kapitał zakładowy na koniec okresu	200 000,00	100 000,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	855 000,00	-
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	900 000,00	855 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	900 000,00	855 000,00
	- wydania udziałów powyżej wartości nominalnej	900 000,00	855 000,00
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 755 000,00	855 000,00
3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
3.2.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
4.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
5.	Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(175 905,95)	(1 950,48)
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(175 905,95)	(1 950,48)
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(175 905,95)	(1 950,48)
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(175 905,95)	(1 950,48)
5.7.	Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(175 905,95)	(1 950,48)
6.	Wynik netto	310 090,95	(173 955,47)
a)	- zysk netto	310 090,95	-
b)	- strata netto	-	(173 955,47)
II.	Kapitał własny na koniec okresu	2 089 185,00	779 094,05
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	2 089 185,00	779 094,05



Barbara Sikora

Prezes Zarządu



Agnieszka Tyczyńska-Osińska

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

Warszawa,

30/05/2017

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

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

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. Zatrudnienie

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

### 5. 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.

### 6. Pożyczki udzielone

	Griffin Topco III S.á r.l.	Griffin Topco III S.á r.l.	December RE Sp. z o.o.	Opelis Sp. zo.o.	Griffin Topco II S.á r.l.	
Pożyczkobiorca	12.04.2016	24.02.2016	29.12.2016	25.04.2016	16.11.2016	
Pożyczka z dnia	stałe	zmienne	stałe	stałe	zmienne	
Oprocentowanie	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	
Waluta	31.12.2020	29.12.2017	31.12.2021	31.12.2017	29.12.2017	Razem
Data zapadalności	zł	zł	zł	zł	zł	zł
<b>Wartość na 01.01.2016</b>	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie kapitału	1 300 000,00	200 000 000,00	5 000,00	20 000,00	7 600 000,00	208 925 000,00
Naliczenie odsetek	46 479,48	13 502 448,07	0,75	41,10	46 941,32	13 595 910,72
Splata kapitału	-	(7 600 000,00)	-	(20 000,00)	-	(7 620 000,00)
Splata odsetek	-	(13 384 952,29)	-	(41,10)	(42 300,11)	(13 427 293,50)
Skorygowana cena nabycia	-	18 644,71	-	-	(1 182,22)	17 462,49
Oplata wstępna	-	(6 578 379,74)	-	-	(855,36)	(6 579 235,10)
Rozliczenie opłaty wstępnej	-	3 078 949,05	-	-	855,36	3 079 804,41
<b>Wartość na 31.12.2016</b>	<b>1 346 479,48</b>	<b>189 036 709,80</b>	<b>5 000,75</b>	<b>-</b>	<b>7 603 458,99</b>	<b>197 991 649,02</b>
W tym:						
- kapitał	1 300 000,00	192 400 000,00	5 000,00	-	7 600 000,00	201 305 000,00
- odsetki	46 479,48	117 495,78	0,75	-	4 641,21	168 617,22
- oplata wstępna	-	(3 499 430,69)	-	-	-	(3 499 430,69)
- skorygowana cena nabycia	-	18 644,71	-	-	(1 182,22)	17 462,49

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

---

### 7. Odpisy aktualizujące wartość należności

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

### 8. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy składał się z 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2 000,00 zł każdy.

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

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	Udział procentowy posiadanych głosów
Griffin Topco III S.à.r.l.	78	156 000,00	78%
Griffin Topco II S.à.r.l.	22	44 000,00	22%
	100	200 000,00	100%

Struktura własności na dzień 31 grudnia 2015 r.:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	Udział procentowy posiadanych głosów
Griffin Topco III S.à.r.l.	78	78 000,00	78%
Griffin Topco II S.à.r.l.	22	22 000,00	22%
	100	100 000,00	100%

W dniu 18 stycznia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 200 000,00 złotych w drodze podwyższenia wartości nominalnej udziałów Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej każdego udziału wynoszącego 1 000,00 zł o kwotę 1 000,00 zł każdy tj. do wartości 2 000,00 zł.

Podwyższenie kapitału zostało pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 1 000 000,00 zł proporcjonalnie do udziału wspólników. Nadwyżka ponad 100 000,00 złotych, tj. 900 000,00 złotych została przekazana na kapitał zapasowy Spółki.

### 9. Wynik finansowy netto

W dniu 6 czerwca 2016 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 3 o pokryciu straty za rok ubiegły zyskiem osiągniętym w latach przyszłych.

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk za bieżący rok obrotowy na pokrycie strat z lat ubiegłych.

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

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

Stan na dzień	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
· powyżej 3 do 5 lat	18 874,11	17 326,24
	18 874,11	17 326,24
W tym:		
· kredyty i pożyczki:	18 874,11	17 326,24
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		
· powyżej 1 roku do 3 lat	-	142 912 388,71
	-	142 912 388,71
W tym:		
· obligacje:	-	142 966 514,11
Razem zobowiązania	18 874,11	142 929 714,95

### 11. Pożyczki otrzymane i wyemitowane obligacje

Pożyczkodawca	Griffin Topco III S.á r.l.	obligacje	
Pożyczka z dnia	31.08.2015	29.12.2015	
Oprocentowanie	stałe	zmienne	
Waluta	EUR	PLN	
Data zapadalności	31.12.2020	29.12.2017	Razem
	zł	zł	zł
Wartość na 01.01.2016	17 326,24	142 966 514,11	142 983 840,35
Zwiększenie kapitału	-	53 000 000,00	53 000 000,00
Naliczenie odsetek	877,49	12 214 918,40	12 215 795,89
Splata odsetek	-	(12 195 283,80)	(12 195 283,80)
Wycena walutowa	670,38	-	670,38
Skorygowana cena nabycia	-	16 265,75	16 265,75
Oplata wstępna	-	(2 498 343,38)	(2 498 343,38)
Rozliczenie opłaty wstępnej	-	3 082 387,07	3 082 387,07
Wartość na 31.12.2016	18 874,11	196 586 458,15	196 605 332,26
W tym:			
- kapitał	17 696,00	200 000 000,00	200 017 696,00
- odsetki	1 178,11	73 760,00	74 938,11
- opłata wstępna	-	(3 503 567,60)	(3 503 567,60)
- skorygowana cena nabycia	-	16 265,75	16 265,75

Spółka w dniu 29 grudnia 2015 roku dokonała emisji obligacji serii 1A o nominalnej wartości 147 000 000,00 zł oraz obligacji 2A o nominalnej wartości 53 000 000,00 zł wyemitowanych w dniu 5 maja 2016 roku. Na podstawie uchwały w 261/2016 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17 marca 2016 r. obligacje od dnia 22 marca 2016 r. są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Emisje zostały dokonane w ramach programu do łącznej wartości 300 000 000,00 zł, który to program został zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółki nr 1 z dnia 23 listopada 2015 r. Termin wykupu obligacji ustalono na 29 grudnia 2017 r. Obligacje oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę w wysokości 5% w skali roku.

Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie Umowy Emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 r. zawartej pomiędzy Spółką a mBank S.A. („mBank”). mBank pełnił rolę agenta, agenta do spraw płatności, agenta kalkulacyjnego, agenta technicznego, administratora zestawu, bookrunnera oraz dealera.

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

Zabezpieczenia ustanowione w związku z programem emisji opisane są w notcie 17.

Spółka planuje wcześniejszy wykup obligacji.

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

Stan na	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Należności z tytułu:		
-VAT	0,05	222 258,52
-CIT	20 393,00	-
<b>Razem</b>	<b>20 393,05</b>	<b>222 258,52</b>

### 13. Pozostałe należności i zobowiązania

Stan na	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
<b>Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:</b>		
- zobowiązanie z tytułu otrzymanego depozytu na poczet wykupu obligacji	100 002 975,34	-
-Wynagrodzenia na poręczenia	348 974,93	-
	<b>100 351 950,27</b>	<b>-</b>

#### Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:

-krótkoterminowe, z tytułu:

- prowizja przy emisji obligacji	-	1 970 000,00
- doradztwo przy emisji obligacji	-	922 131,00
- koszty usług doradczych, prawnych i emisyjnych	-	1 300 266,00
	<b>-</b>	<b>4 192 397,00</b>

<b>Razem</b>	<b>100 351 950,27</b>	<b>4 192 397,00</b>
--------------	-----------------------	---------------------

Stan na	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł

#### Należności od jednostek powiązanych:

-krótkoterminowe, z tytułu:

- Griffin Topco III S.a r.l.	76 737,60	-
- Fidelin Development sp. zo.o. sk	6 456,16	-
	<b>83 193,76</b>	<b>-</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	-
- emisja obligacji	-	147 000 000,00
	<b>2 583,83</b>	<b>147 001 000,00</b>

<b>Razem</b>	<b>85 777,59</b>	<b>147 001 000,00</b>
--------------	------------------	-----------------------

Pozostałe zobowiązania Spółki obejmują koszty wynagrodzeń za poręczenie, ustanowionych zabezpieczeń oraz prowizje związane z emisją obligacji. Na dzień 31 grudnia 2015 r. obligacje w kwocie 147 000 000,00 zł zostały wyemitowane, jednak środki pieniężne nie wpłynęły na konto Spółki, w związku z czym zostały wykazane w pozycji „Inne należności krótkoterminowe”.

Pozostałe należności Spółki obejmują należności z tytułu sprzedaży udziałów w spółce TOPAZ SO SPV 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w wysokości 1 000,00 złotych. Zgodnie z zapisami umowy emisyjnej, po spełnieniu określonych wymogów formalnych zawartych w tejże umowie, należności z tytułu

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

wypłaty wpływów z obligacji zostaną przekazane na rachunek bankowy Spółki. 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. Kwota wraz z odsetkami została wykazana w pozycji „Inne należności krótkoterminowe” oraz „Inne zobowiązania krótkoterminowe”.

### 14. Przychody i koszty odsetkowe

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
<b>Przychody odsetkowe:</b>		
- od kredytów i pożyczek udzielonych	13 595 910,93	-
- od banku	7 346,79	-
- wycena w skorygowanej cenie nabycia z uwzględnieniem opłaty wstępnej	3 097 266,90	-
<b>Razem</b>	<b>16 700 524,62</b>	<b>-</b>
W tym:		
-zrealizowane	16 513 263,23	-
-niezrealizowane do 3 miesięcy	187 261,39	-

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
<b>Koszty odsetek:</b>		
- od kredytów i pożyczek otrzymanych	(877,49)	(279,96)
- od obligacji	(12 214 918,40)	(54 125,40)
- prowizje od obligacji rozliczone w czasie	(3 098 652,82)	(8 095,89)
- odsetki budżetowe	(49,00)	-
- bankowe	(0,28)	(0,33)
<b>Razem</b>	<b>(15 314 497,99)</b>	<b>(62 501,58)</b>
W tym:		
-zrealizowane	(15 239 860,50)	(0,33)
-niezrealizowane do 3 miesięcy	(73 981,60)	(62 221,29)
-niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	(655,89)	-
-niezrealizowane powyżej 12 miesięcy	-	(279,96)

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

### 15. Podatek dochodowy

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
<b>Zysk/Strata brutto</b>	382 840,32	(215 074,42)
Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	114 154,32	183 187,65
Przychody bilansowe niepodlegające opodatkowaniu w roku obrotowym	(187 261,93)	(0,28)
Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi	(3 679 147,19)	(600,00)
Przychody podatkowe niebędące przychodami bilansowymi	3 499 430,88	-
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>130 016,40</b>	<b>(32 487,05)</b>
Rozliczenie strat z lat ubiegłych	16 918,77	-
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>113 098,00</b>	<b>(32 487,05)</b>
<b>Podatek dochodowy (19%)</b>	<b>(21 489,00)</b>	<b>-</b>
	<b>(21 489,00)</b>	<b>-</b>
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	(51 260,37)	41 118,95
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>(72 749,37)</b>	<b>41 118,95</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.

### 16. Podatek odroczony

Stan na dzień	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Dodatknie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- wycena pożyczek udzielonych	3 406 822,85	-
- niezrealizowane różnice kursowe	-	0,28
Razem dodatnie różnice przejściowe	3 406 822,85	0,28
<b>Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki 19%)</b>	<b>647 296,34</b>	<b>0,05</b>
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- odebrane niezafakturowane usługi	21 222,00	108 446,00
- naliczone odsetki od zobowiązań finansowych	1 157,45	54 405,36
- niezrealizowane różnice kursowe	797,86	127,48
- wycena obligacji	3 313 350,89	8 711,82
- niezapłacone faktury	-	2 792,00
- niezapłacone prowizje	-	8 095,89
Razem ujemne różnice przejściowe	3 336 528,20	182 578,55
Straty podatkowe do rozliczenia	16 918,77	33 837,53
<b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (według stawki 19%)</b>	<b>637 154,92</b>	<b>41 119,00</b>

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

### 17. 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 2016 r. nie istnieją żadne inne niż wyżej wymienione zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia ustanowione na majątku.

### 18. Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

### 19. Wynagrodzenie Zarządu

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

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

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

### 21. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Stan na dzień	31.12.2016	31.12.2015
	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)	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	-
Griffin Topco III S.á r.l. (inne należności)	76 737,60	-
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (inne należności)	6 456,16	-
	<b>198 074 842,78</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania</b>		
Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka otrzymana wraz z odsetkami)	18 874,11	17 326,24
Emilia Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	14 331,39	-
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	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	-
Griffin Netherlands B.V. (wynagrodzenie za poręczenie)	131 277,93	-
	<b>100 370 824,38</b>	<b>17 326,24</b>



# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
<b>Przychody w okresie obrotowym</b>		
SO SPV 71 Sp. z o.o. S.K.A. (wynagrodzenie komplementariusza)*	-	1 287,67
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	16 600 041,83	-
Griffin Topco II S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	46 614,46	-
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	46 479,48	-
December RE Sp. z o.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)	41,10	-
Opelis sp. zo.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)	0,75	-
	<b>16 693 177,62</b>	<b>1 287,67</b>
<b>Koszty w okresie obrotowym</b>		
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki otrzymanej)	877,49	279,96
	<b>877,49</b>	<b>279,96</b>

\*Dnia 2 września 2015 roku Spółka sprzedała prawa komplementariusza SO SPV 71 Sp. zo.o. S.K.A.

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

## 22. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Spółka nie spełnia kryteriów określonych Ustawą wyznaczających obowiązek badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy objęty sprawozdaniem finansowym przez podmiot uprawniony. Spółka poniosła koszty nieobowiązkowego badania przez biegłego rewidenta w kwocie 17 696,00 zł.

## 23. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 9 stycznia 2017 r. Griffin Topco III S.a r.l. spłaciło 8 000 000,00 zł pożyczki;
- W dniu 9 stycznia 2017 r. Spółka zwiększyła kwotę pożyczki udzielonej do Griffin Topco II S.a r.l o kwotę 8 000 000,00 zł.
- W dniu 11 maja 2017 r. w związku z prawomocnym wykreśleniem zastawów oraz hipotek zabezpieczających obligacje Emitenta serii 1A oraz 2A i zwolnieniem innych zabezpieczeń, Spółka zgodnie z raportem bieżącym ESPI nr 6/2017 poinformowała o realizacji częściowego wcześniejszego wykupu obligacji poprzez częściową spłatę wartości nominalnej obligacji w łącznej kwocie 120.000.000 PLN. Spłata ta została zrealizowana w dniu 26 maja 2017 r.
- W dniu 26 maja 2017 r. Spółka zgodnie z raportem bieżącym ESPI nr 7/2017 poinformowała o wcześniejszym wykupie wszystkich obligacji serii 1A oraz 2A Spółki o łącznej wartości nominalnej 80.000.000 PLN, który zostanie przeprowadzony w dniu 29 czerwca 2017 r.  
W celu pokrycia wykupu Spółka zamierza pozyskać środki z pożyczki od udziałowców lub z nowej emisji obligacji.



Barbara Sikora  
Prezes Zarządu



Agnieszka Tyczyńska-Osińska  
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp. k.

Warszawa,

30/05/2017



**GRIFFIN REAL ESTATE INVEST**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności**  
**za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku**

**Warszawa, dnia 30 maja 2017 roku**



## 1. INFORMACJE OGÓLNE

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Spółką” lub „Emitentem”) powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. jako Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. 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.

Na ostatni dzień okresu objętego raportem rocznym, ani na ostatni dzień okresu porównawczego, Emitent nie posiadał podmiotów zależnych, współzależnych czy stowarzyszonych ani nie posiadał udziałów mniejszościowych w innych jednostkach wobec tego nie tworzył grypy kapitałowej i nie sporządzał skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego zostały opisane w rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

## 2. ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 29 grudnia 2015 roku Spółka wyemitowała obligacje serii 1A o łącznej wartości 147,000,000 zł z terminem zapadalności 2 lata, natomiast 5 maja 2016 roku Spółka wyemitowała obligacje serii 2A o łącznej wartości 53,000,000 zł z terminem zapadalności 29 grudnia 2017 roku. Pozyskane środki Spółka przeznaczyła na udzielenie finansowania podmiotom z Grupy Griffin Real Estate („Grupa”). Pożyczki zostały przebrane na konta pożyczkobiorców odpowiednio 25 lutego 2016 r. oraz 19 maja 2016 r.

W dniu 18 stycznia 2016 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 200 tys. zł.

W dniu 25 stycznia 2016 r./ z funkcji Prezesa Zarządu Spółki zrezygnował pan Paweł Wołkanowicz. W tym samym dniu na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki została powołana pani Barbara Sikora.

W dniu 23 grudnia 2016 r. Emitent poinformował o fakcie zawarcia przez Fidelin Development Sp. z o.o. s.k. sprzedaży nieruchomości CH Towarowa stanowiącej zabezpieczenie obligacji Emitenta. Zgodnie z mechanizmem opisanym w Warunkach Emisji Obligacji, w związku z prawomocnym wykreśleniem zastawów oraz hipotek zabezpieczających obligacje Emitenta serii 1A oraz 2A i zwolnieniem innych zabezpieczeń, w dniu 11 maja 2017 r. Spółka poinformowała obligatariuszy o realizacji częściowego wcześniejszego wykupu Obligacji poprzez częściową spłatę wartości nominalnej Obligacji w łącznej kwocie 120.000.000 PLN (kwocie zapewniającej utrzymanie wskaźnika nadzabezpieczenia na wymaganym poziomie). Spłata ta została zrealizowana w dniu 26 maja 2017 r.

W dniu 26 maja 2017 r. Spółka poinformowała o wcześniejszym wykupie wszystkich obligacji serii 1A oraz 2A Spółki o łącznej wartości nominalnej 80.000.000 PLN, który zostanie przeprowadzony w dniu 29 czerwca 2017 roku. W celu pokrycia wykupu Spółka zamierza pozyskać środki z pożyczki od udziałowców lub z nowej emisji obligacji.



### 3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

W planach Spółki są dalsze emisje obligacji. Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczy na udzielenie kolejnych pożyczek spółkom Grupy, a te wykorzystają je na finansowanie projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości.

### 4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Nazwa wskaźnika	2016	2015
Wskaźnik płynności I	0,3	0,2
Wskaźnik płynności II	0,3	32,9
Trwałość struktury finansowania	0,7%	97,0%
Stopa zadłużenia	99,3%	99,5%

Pogorszenie wskaźnika płynności II wynika z faktu, iż całość zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, której termin wymagalności przypada w dniu 29 grudnia 2017 r., została zaprezentowana w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W dniu 26 czerwca 2017 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji w kwocie 120.000.000 PLN, wykup pozostałego zobowiązania z tytułu emisji obligacji, zgodnie z raportem bieżącym ESPI nr 7/2017 Spółki z dnia 26 maja 2017 r. zaplanowany został na dzień 29 czerwca 2017 r. (szczegóły opisane zostały w punkcie 2 powyżej).

Szczegółowe informacje na temat sytuacji finansowej Spółki zaprezentowane zostały w sprawozdaniu finansowym Spółki za bieżący rok obrotowy.

### 5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU TECHNICZEGO

Griffin Real Invest Sp. z o.o. nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju technicznego.

### 6. INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Na dzień 31.12.2016 r. Griffin Real Invest Sp. z o.o. nie była w posiadaniu udziałów własnych.

### 7. ODDZIAŁY (ZAKŁADY) POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ

Nie dotyczy. Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

### 8. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH I ISTOTNYCH RYZYKACH

Działalność Spółki jest związana z pozyskiwaniem funduszy na realizację planów inwestycyjnych Grupy Griffin Real Estate.



Poza tymi wskazanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń działalności Spółki oraz Grupy Griffin Real Estate należy zaliczyć:

- ***Charakter prowadzonej działalności – moment poniesienia nakładów na projekt a moment realizacji przychodów ze sprzedaży***

Podstawą funkcjonowania Grupy Griffin Real Estate jest działalność inwestycyjna oraz deweloperska. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania przez Grupę znacznych środków na nabycie projektu lub przygotowanie produktu gotowego do sprzedaży (nakłady na zakup nieruchomości, prace studialne, projektowe, budowlane, marketing i promocję) na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na długoterminowy wynajem. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni może być wydłużony. W związku z tym moment ponoszenia nakładów na realizację może być znacznie oddalony od momentu uzyskania przychodu z tego tytułu. Grupa jest bardzo zdywersyfikowana oraz posiada wiele projektów na różnym etapie życia dzięki czemu momenty uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów są rozłożone w czasie

- ***Ryzyko otoczenia prawno-administracyjnego oraz restrykcyjne przepisy stwarzające możliwości wydłużenia procesu administracyjnego***

Z procesem inwestycyjnym w działalności na rynku nieruchomości związane są długotrwałe i skomplikowane procedury prawne dotyczące m.in. wpisów do ksiąg wieczystych, uzyskanie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i za gospodarowania terenu i pozwoleń na budowę. Jednocześnie duże uprawnienia dla strony trzeciej ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają ten proces, wpływając na termin zakończenia i rentowność danej inwestycji. Należy również zwrócić uwagę na uzależnienie instytucji od sytuacji politycznej. To ryzyko adresowane jest dzięki współpracy na każdym etapie realizowania inwestycji ze specjalistami najwyższej klasy oraz profesjonalnemu przygotowaniu realizacji wszelkich procesów.

- ***Ryzyko nasilenia się konkurencji***

Grupa prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Obecnie rynek nieruchomości jest rynkiem najemców, a rosnąca liczba nieruchomości handlowych i biurowych tę konkurencję zaostrza. Ponadto rynek nieruchomości w Polsce pod względem rentowności stanowi dużą atrakcję w porównaniu do ustabilizowanych rynków Europy zachodniej dla uznanych koncernów zagranicznych, które koncentrują się na realizacji znacznych projektów w największych miastach Polski.

Grupa Griffin Real Estate, do której należy Emitent, inwestuje w najatrakcyjniejsze nieruchomości znajdujące się w ścisłych centrach miast oraz dba, by standard tych nieruchomości był wysoki, a szeroka współpraca z największymi sieciami najemców handlowych gwarantuje stabilną bazę najemców centrów handlowych.

- ***Ryzyka związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości***

Działalność Grupy Griffin Real Estate zakłada, że spółki celowe Grupy będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą

z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia





najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy, do której należy Emitent, mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia.

Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu.

Grupa przywiązuje dużą uwagę do tego, by przychody z najmu pochodziły w większości od firm o zdrowej sytuacji finansowej, zweryfikowanych, w tym zwłaszcza najemców sieciowych. Kondycja finansowa ma znaczący wpływ na osiągnięte wpływy z najmu przez Grupę Griffin Real Estate. Ponadto w celu ograniczenia negatywnego wpływu tego ryzyka, Grupa diagnozuje na bieżąco stan i perspektywy popytu na tym rynku oraz podejmuje działania marketingowe.

Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych przypadkach może wymagać ulepszeń w celu sprostania zmieniającym się potrzebom rynku. Przewiduje się, że większość nieruchomości wznoszonych w ramach projektów deweloperskich Grupy Griffin Real Estate i przeznaczonych pod wynajem, po ich wybudowaniu będzie wymagała w ciągu pierwszych lat eksploatacji jedynie standardowej konserwacji. W późniejszym okresie konserwacja lub podniesienie standardu nieruchomości może się wiązać z istotnymi kosztami, jakie ponieść będą musiały spółki z Grupy, jeśli nadal będą właścicielami nieruchomości.

Wszystkie te okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy. Należy jednak podkreślić, że obecnie wynajem nieruchomości nie stanowi istotnej części prowadzonej przez Grupę działalności. Emitent przewiduje ponadto, że nieruchomości będące przedmiotem projektów deweloperskich będą stanowiły jego własność przez okres maksymalnie kilku lat, do czasu ich sprzedaży podmiotom zajmującym się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomościami. Wyżej opisane czynniki, jakkolwiek istotne, winne być oceniane przy uwzględnieniu tych zastrzeżeń.

- ***Ryzyko uzależnienia Grupy Griffin Real Estate od wykonawców zewnętrznych***

Grupa pełni rolę inwestora dla realizowanych inwestycji budowlanych. Wykonawstwo powierza podmiotom wyłanianym na podstawie procedury przetargowej. Realizacja tych obiektów, terminowość wykonania, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki ten jednak w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych.

- ***Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości***

Zakup nieruchomości wymaga zawarcia umowy sprzedaży z jej zbywcą. Wady prawne takiej umowy lub niedopełnienie wymogów formalnych (np. wpis do księgi wieczystej, prawo pierwokupu, zezwolenia właściwych organów) może, w skrajnym przypadku, doprowadzić do stwierdzenia nieważności zawartej transakcji.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent i spółki celowe będą korzystać z doradców prawnych o odpowiedniej renomie, posiadających doświadczenie w działaniu na rynku nieruchomości.



- ***Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości***

Wycena nieruchomości dokonywana jest na etapie zakupu nieruchomości oraz na etapie sprzedaży. Wartość nieruchomości jest kształtowana m.in. przez następujące czynniki: lokalizację, atrakcyjność i funkcjonalność projektu architektonicznego oraz standard wykonania. Ewentualne nieprawidłowości lub błędne założenia dla wyceny nieruchomości mogą przyczynić się do nabycia nieruchomości po cenie zawyżonej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej, a w konsekwencji doprowadzić do pogorszenia rentowności działalności, sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy.

Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest także doświadczenie i kompetencje pracowników Grupy Emitenta i jej podmiotów zależnych. Należy mieć jednak na uwadze, że wycena nieruchomości dokonywana jest na określoną datę i nie ma gwarancji, że dane w niej zawarte precyzyjnie oddają wartość rynkową nieruchomości Grupy na inny moment. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, pomimo dochowania należytej staranności w wycenie nieruchomości na moment jej zakupu, wartość rynkowa nieruchomości w późniejszym czasie – w tym na moment jej sprzedaży – będzie niższa.

- ***Ryzyko utraty osób kluczowych***

Grupa uzależniona jest od osób kluczowych pełniących funkcje kierownicze, posiadających doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej, a w szczególności członków Zarządu. Odejście którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność Grupy do prowadzenia działalności, a w efekcie może mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

- ***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 1A wyemitowane w grudniu 2015 roku oraz obligacje serii 2A wyemitowane w maju 2016 r. oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę w wysokości 5% w skali roku, Spółka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest również oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M.

- ***Ryzyko utraty płynności***

Fundusze Grupy osiągnęły etap dojrzałości, a większość projektów, w które Grupa zainwestowała przynosi stabilny dochód lub jest atrakcyjnym produktem inwestycyjnym, który może być w każdej chwili sprzedany. Są to wysoce pewne źródła spłaty wierzytelności Obligatariuszy.

Emisja obligacji zabezpieczona jest poręczeniami spółek Grupy oraz hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy.

- ***Sytuacja społeczno-ekonomiczna***

Na realizację założonych przez Grupę Griffin Real Estate celów strategicznych i osiągane przez niego wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań Grupy. Do tych czynników zaliczyć można: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrostu produktu krajowego brutto, wzrostu realnych dochodów społeczeństwa, polityki podatkowej. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma





to szczególnie istotne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu produktu krajowego brutto, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności.

W czasie minionych kryzysów Polska gospodarka dowiodła, że jest stabilnym krajem, stosunkowo odpornym na zawirowania na rynkach światowych, co pozytywnie wpływa na zainteresowanie inwestorów światowych lokalnymi aktywami.

Dywersyfikacja działalności Grupy Griffin Real Estate, zarówno jeśli chodzi o obszary działalności jak i etapy życia projektów nieruchomościowych pozwala uniezależnić się od bieżących wahań na rynku.

- ***Ryzyka związane z rozliczeniami podatkowymi***

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Barbara Sikora  
Prezes Zarządu

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### **Dla Zgromadzenia Wspólników Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

#### **Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, al. Szucha 6, na które składają się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej”). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

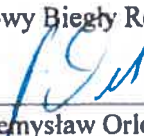
Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności („sprawozdanie z działalności”) spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Warszawa, dnia 30 maja 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident



---

Przemysław Orlonek  
Biegły Rewident  
nr 10059

działający w imieniu  
Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
spółka komandytowa  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

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

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Informacje ogólne

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 4 lutego 2013 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6. Na mocy uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 grudnia 2015 r. Spółka dokonała zmiany nazwy na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

W dniu 12 czerwca 2013 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000465667.

Spółka posiada numer NIP: 1182092533 nadany w dniu 5 grudnia 2014 roku oraz symbol REGON: 146723030 nadany w dniu 18 grudnia 2014 roku.

Spółka należy do grupy kapitałowej Griffin Topco III S. á r.l. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi zostały zamieszczone w nocie 21 dodatkowych informacji i objaśnień do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność finansowa.

W dniu 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 200 000 złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 2 089 185 złotych.

Zgodnie z wyciągiem z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30 maja 2017 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym
Griffin Topco III S. á r.l.	78	78	156 000	78%
Griffin Topco II S. á r.l.	22	22	44 000	22%

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w strukturze własności Spółki.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki został podniesiony do kwoty 200 000,00 zł.

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 maja 2017 roku wchodził:

Barbara Sikora

- Prezes Zarządu

Dnia 25 stycznia 2016 roku Paweł Wołkanowicz został odwołany z funkcji Prezesa Zarządu, a na jego miejsce została powołana Barbara Sikora.



## **2. Sprawozdanie finansowe**

### **2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego**

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 25 stycznia 2017 roku została wybrana przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 27 marca 2017 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 30 maja 2017 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

**„Dla Zgromadzenia Wspólników Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

#### **Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, al. Szucha 6, na które składają się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej”). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.



## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności („sprawozdanie z działalności”) spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 2 listopada 2016 roku do 25 listopada 2016 oraz od 9 stycznia 2017 do 30 maja 2017 roku, w tym w miejscu gdzie prowadzone są księgi rachunkowe Spółki od 9 stycznia 2017 roku do 28 stycznia 2017 roku.

### **2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych**

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 30 maja 2017 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych;
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

### **2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez Przemysława Orlonka, kluczowego biegłego rewidenta nr 10059, działającego w imieniu

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, firmy wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone na Zgromadzeniu Wspólników w dniu 6 czerwca 2016 roku, na którym wspólnicy podjęli uchwałę, że strata za rok 2015 zostanie pokryta wypracowanym zyskiem z tytułu przyszłych okresów.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o pokryciu straty, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 9 czerwca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2015 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku.

### 3. Sytuacja finansowa

#### 3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2015 – 2016, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2015 roku.

	2016	2015	2014
<b>suma bilansowa</b>	299 751 810	148 215 878	4 634
<b>kapitał własny</b>	2 089 185	779 094	3 050
<b>wynik finansowy netto</b>	310 091	-173 955	-1 950
<b>rentowność majątku (%)</b>	0,1%	-0,1%	-42,1%
<hr/>			
<b>wynik finansowy netto x 100%</b>			
<b>suma aktywów</b>			

GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
*Raport z badania sprawozdania finansowego*  
*za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku*  
*(w złotych)*

<b>rentowność kapitału własnego (%)</b>	39,8%	n/d <sup>1</sup>	n/d <sup>1</sup>
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> kapitał własny na początek okresu			
<b>płynność – wskaźnik płynności I</b>	1	32,9	2,9
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe			
<b>płynność – wskaźnik płynności III</b>	0,003	0,21	2,78
<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe			
<b>szybkość obrotu należności</b>	n/d	449 dni	n/d
<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
<b>okres spłaty zobowiązań</b>	259 dni	619 dni	296 dni
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> koszty działalności operacyjnej			
<b>trwałość struktury finansowania (%)</b>	0,9%	97,0%	65,8%
<u>(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100%</u> suma pasywów			

<sup>1</sup> Wskaźniki dla lat 2014 oraz 2015 nie zostały zaprezentowane ze względu na fakt, że dotyczą początkowej fazy działalności Spółki i nie są w związku z tym porównywalne z rokiem 2016.

obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	99,3%	99,5%	34,2%
<hr/>			
(suma pasywów – kapitał własny) x 100%			
suma aktywów			

**wskaźnik inflacji:**

średnioroczny	-0,60%	-0,90%	0,00%
od grudnia do grudnia	0,80%	-0,50%	-1,00%

### 3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności majątku w 2016 roku osiągnął wartość 0,1% w porównaniu do -0,1% w 2015 roku oraz -42,1% w 2014 roku;
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego w 2016 roku osiągnął poziom 39,8%;
- Wskaźnik płynności I wyniósł 1,0 na dzień 31 grudnia 2016 roku i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy wyniósł odpowiednio 32,9 oraz 2,9;
- Wskaźnik płynności III wyniósł 0,003 na dzień 31 grudnia 2016 roku i zmalał w porównaniu do danych na dzień 31 grudnia 2015 oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy wyniósł odpowiednio 0,21 oraz 2,78;
- Wskaźnik szybkości obrotu należnościami wyniósł 449 dni w roku 2015;
- Wskaźnik okresu spłaty zobowiązań wyniósł 259 dni w 2016 roku i zmalał w porównaniu do 2015 roku oraz 2014 roku, kiedy wyniósł odpowiednio 619 dni oraz 296 dni;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania wyniósł 0,9% na dzień 31 grudnia 2016 roku i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 oraz na dzień 31 grudnia 2014, kiedy wyniósł odpowiednio 97,0% oraz 65,8%;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wyniósł 99,3% na dzień 31 grudnia 2016, 99,5% na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 34,2% na dzień 31 grudnia 2015 roku.

### 3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2016 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 4 wprowadzenia do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

## CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### 1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego RAKS SQL przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp. k. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), w tym również założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości;
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych;
- udokumentowania operacji gospodarczych;
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni;
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym;
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

### 2. Aktywa i pasywa bilansu oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki, jak również pozycje kształtujących wynik działalności Spółki, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2016 roku.

### 3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („informacja dodatkowa”) do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

### 4. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

## 5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia umowy Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 30 maja 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident

---

Przemysław Orlonek  
Biegły Rewident  
nr 10059

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
spółka komandytowa  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

działający w imieniu  
Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

**Griffin Topco II S.à r.l.**

**Abridged Consolidated Financial Information  
for the Year Ended 31 December 2016**

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
**(in thousands of euro)**

---

Table of contents

<b>Independent auditor's report.....</b>	<b>3</b>
<b>Consolidated Statement of Financial Position .....</b>	<b>5</b>
<b>Consolidated Statement of Comprehensive Income.....</b>	<b>7</b>
<b>Consolidated Statement of Cash Flows .....</b>	<b>8</b>
<b>Notes to the Abridged Consolidated Financial Information .....</b>	<b>9</b>



## Independent auditor's report

To the shareholders of  
Griffin Topco II S.à r.l.  
26A, boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg

We have audited the accompanying abridged consolidated financial information of Griffin Topco II S.à r.l., which comprises the consolidated statement of financial position as at 31 December 2016, the consolidated statement of comprehensive income and the consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of selected significant accounting policies and other explanatory information.

### *Board of Managers' responsibility for the abridged consolidated financial information*

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of this abridged consolidated financial information in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation and presentation of abridged consolidated financial information that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### *Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé"*

Our responsibility is to express an opinion on this abridged consolidated financial information based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the abridged consolidated financial information is free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts in the abridged consolidated financial information. The procedures selected depend on the judgement of the "réviseur d'entreprises agréé", including the assessment of the risks of material misstatement of the abridged consolidated financial information, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and overall presentation of the abridged consolidated financial information in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the abridged consolidated financial information.

*Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé" (continued)*

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

*Opinion*

In our opinion, the abridged consolidated financial information of Griffin Topco II S.à r.l. as of and for the year ended 31 December 2016 is prepared in all material respects in accordance with the recognition and measurement principles as described in the note "Summary of significant accounting policies and basis of preparation".

Ernst & Young  
Société Anonyme  
Cabinet de révision agréé



Pavel Nesvedov

Luxembourg, 30 May 2017

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Financial Position**

	As at 31 December 2016	As at 31 December 2015 (restated)	As at 31 December 2015
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>317 612</b>	<b>426 401</b>	<b>426 401</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>302 994</b>	<b>348 794</b>	<b>348 794</b>
Investment properties	183 299	264 775	264 775
Properties under development	15 263	33 478	33 478
Other tangible and intangible assets	39	400	400
Deferred tax assets	4 325	2 501	2 501
Other non-current assets, including:	100 068	47 640	47 640
<i>Other non-current assets - related parties</i>	<i>38 529</i>	<i>37 664</i>	<i>37 664</i>
<i>Loans granted to related parties - principal</i>	<i>56 297</i>	<i>7 383</i>	<i>7 383</i>
<i>Loans granted to related parties - interest</i>	<i>3 615</i>	<i>487</i>	<i>487</i>
<i>Investments in associates and joint ventures</i>	<i>1 627</i>	<i>2 106</i>	<i>2 106</i>
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>14 618</b>	<b>61 087</b>	<b>61 087</b>
Loans granted to related parties - principal	343	28 067	28 067
Loans granted to related parties - interest	22	1 503	1 503
Trade receivables	1 942	2 766	2 766
Income tax receivables	17	6	6
VAT receivables	1 608	4 591	4 591
Other receivables	753	1 317	1 317
Prepayments	336	674	674
Restricted cash	5 685	3 634	3 634
Cash and cash equivalents	3 912	18 529	18 529
<b>ASSETS HELD FOR SALE</b>	<b>-</b>	<b>16 520</b>	<b>16 520</b>

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Financial Position**

	As at 31 December 2016	As at 31 December 2015 (restated)	As at 31 December 2015
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>317 612</b>	<b>426 401</b>	<b>426 401</b>
<b>TOTAL EQUITY</b>	<b>(1 240)</b>	<b>49 145</b>	<b>47 217</b>
Equity attributable to equity holders of the parent	(7 310)	43 093	41 165
Share capital	13	13	13
Other reserves	159	159	159
NCI buy-out reserves	(4 288)	(4 288)	(4 288)
Retained earnings	46 444	18 455	16 430
Foreign currency translation reserve	(3 867)	(209)	(209)
Net profit / (loss) for the year	(45 771)	28 963	29 060
<b>Non-controlling interest</b>	<b>6 070</b>	<b>6 052</b>	<b>6 052</b>
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>318 852</b>	<b>377 256</b>	<b>379 184</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>	<b>179 560</b>	<b>323 426</b>	<b>325 354</b>
Bank loans - principal	61 483	152 230	154 158
Preferred Equity Certificates - principal	58 334	116 877	116 877
Bonds payable - principal	3 047	-	-
Related party loans - principal	45 766	44 206	44 206
Related party loans - accrued interest	3 936	4 654	4 654
Tenant's deposits	1 224	2 451	2 451
Deferred tax liability	5 770	3 008	3 008
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>139 292</b>	<b>53 830</b>	<b>53 830</b>
Bank loans - principal	44 312	7 827	7 827
Bank loans - accrued interest	303	91	91
Preferred Equity Certificates - accrued interest	85 096	32 875	32 875
Bonds payable - principal	215	-	-
Bonds payable - accrued interest	11	-	-
Related party loans - principal	32	1 614	1 614
Related party loans - accrued interest	25	76	76
Trade payables	2 211	2 368	2 368
Other payables, including:	6 729	7 894	7 894
<i>VAT Payables</i>	41	212	212
<i>Income tax payables</i>	3	14	14
<i>Other payables</i>	6 685	7 668	7 668
Accrued expenses and deferred income	42	279	279
Tenant's deposits	316	806	806

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Comprehensive Income**

For the period ended 31 December	2016	2015 (restated)	2015
Rental income	15 505	14 769	14 769
Service charge income	5 982	5 119	5 119
Other income	1 195	1 656	1 656
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>22 682</b>	<b>21 544</b>	<b>21 544</b>
Utilities	(2 865)	(2 517)	(2 517)
Selling, general and administration expenses	(3 239)	(2 577)	(2 577)
Real estate taxes	(1 485)	(1 337)	(1 337)
<b>TOTAL PROPERTY OPERATING EXPENSES</b>	<b>(7 589)</b>	<b>(6 431)</b>	<b>(6 431)</b>
Other cost of sales	(2 178)	(1 521)	(1 521)
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>(9 767)</b>	<b>(7 952)</b>	<b>(7 952)</b>
<b>NET GAIN / (LOSS) ON DISPOSAL OF PROPERTIES</b>	<b>176</b>	<b>(71)</b>	<b>(71)</b>
Legal and consulting costs	(2 218)	(2 711)	(2 711)
Asset management fees	(523)	(504)	(504)
Other overhead expenses	(796)	(1 715)	(1 715)
<b>OVERHEAD EXPENSES</b>	<b>(3 537)</b>	<b>(4 930)</b>	<b>(4 930)</b>
Net gain / (loss) on property valuation	14 900	26 996	27 093
Other income / (expenses)	370	(206)	(206)
Gains / (losses) from associates and joint ventures	-	13	13
Gain on disposal of subsidiaries	-	-	-
<b>TOTAL OTHER OPERATING INCOME / (EXPENSES)</b>	<b>11 909</b>	<b>21 802</b>	<b>21 899</b>
<b>PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX</b>	<b>24 824</b>	<b>35 394</b>	<b>35 491</b>
Interest expenses - related party loans	(59 131)	(8 820)	(8 820)
Interest expenses - bank loans	(4 799)	(5 257)	(5 257)
Foreign exchange gains / (losses)	(8 205)	3 946	3 946
Other income / (expenses)	2 534	3 124	3 124
<b>FINANCE INCOME / (COST)</b>	<b>(69 601)</b>	<b>(7 007)</b>	<b>(7 007)</b>
<b>PROFIT / (LOSS) BEFORE TAX</b>	<b>(44 777)</b>	<b>28 387</b>	<b>28 484</b>
Current income tax	(1)	(17)	(17)
Deferred income tax	(982)	2 011	2 011
<b>TAXATION</b>	<b>(983)</b>	<b>1 994</b>	<b>1 994</b>
<b>PROFIT / (LOSS) FOR THE YEAR</b>	<b>(45 760)</b>	<b>30 381</b>	<b>30 478</b>
<b>Attributable to:</b>			
Equity holders of the parent	(45 771)	28 963	29 060
Non-controlling interests	11	1 418	1 418
<b>Other comprehensive income:</b>			
Foreign currency translation reserve	(3 658)	(353)	(353)
<b>Other comprehensive income for the year, net of tax</b>	<b>(3 658)</b>	<b>(353)</b>	<b>(353)</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>	<b>(49 418)</b>	<b>30 028</b>	<b>30 125</b>
<b>Attributable to:</b>			
Equity holders of the parent	(49 429)	28 610	28 707
Non-controlling interests	11	1 418	1 418

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Cash Flows**

For the period ended 31 December	2016	2015 (restated)	2015
<b>PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX</b>	<b>24 824</b>	<b>35 394</b>	<b>35 491</b>
Gain / (loss) on property valuation	(14 900)	(26 996)	(27 093)
Gain / (loss) on associates and joint ventures	-	(13)	(13)
Net gain / (loss) on Disposal of Property	(176)	71	71
Taxes (Corporate Income Tax, Trade Tax) paid	-	77	77
<b>Changes in Working Capital</b>	<b>2 712</b>	<b>1 984</b>	<b>1 984</b>
Trade receivables	1 784	40	40
Other receivables	564	(101)	(101)
Prepayments	338	62	62
Payables	513	5 381	5 381
VAT settlements	2 527	(3 013)	(3 013)
Other Items	(3 014)	(385)	(385)
<b>Operating Cash Flow (OCF)</b>	<b>12 460</b>	<b>10 517</b>	<b>10 517</b>
Interest income	8	30	30
Net Disposal Proceeds	3 482	60 540	60 540
Disposal of subsidiaries, net of cash disposed	(4 343)	-	-
Purchase of investment property	-	(36 687)	(36 687)
Capital expenditure on investment property under construction	(39 404)	(9 231)	(9 231)
<b>Cash Flow from Investing Activities</b>	<b>(40 257)</b>	<b>14 652</b>	<b>14 652</b>
Equity Injections	-	(387)	(387)
Bank Loan Proceeds	138 990	42 233	42 233
Bank Loan Amortisation	(10 401)	(12 259)	(12 259)
Repayment of refinanced Bank Loans	(75 690)	-	-
Bank Loan Repayment due to Disposals	-	(1 777)	(1 777)
Interest expenses - bank loans	(6 098)	(3 641)	(3 641)
Proceeds from PECS / (repayments)	(66 129)	(10 051)	(10 051)
Bonds proceeds	3 437	-	-
Borrowing from related parties / (repayments)	31 142	(38 452)	(38 452)
Interest from / (to) related parties and others	(20)	(572)	(572)
<b>Cash Flow from Financing Activities</b>	<b>15 231</b>	<b>(24 906)</b>	<b>(24 906)</b>
<b>Free Cash Flow (FCF)</b>	<b>(12 566)</b>	<b>263</b>	<b>263</b>
<b>CASH OPENING BALANCE</b>	<b>22 163</b>	<b>21 900</b>	<b>21 900</b>
<b>CASH CLOSING BALANCE</b>	<b>9 597</b>	<b>22 163</b>	<b>22 163</b>

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

## **Notes to the Abridged Consolidated Financial Information**

### **Corporate information**

The Abridged Consolidated Financial Information of Griffin Topco II Société à responsabilité limitée (S.à r.l.) and its subsidiaries (the “Group”) for the year ended 31 December 2016 were authorized for issue in accordance with a resolution of the directors on 30 May 2017.

Griffin Topco II S.à r.l. (the “Company”) is a limited company incorporated and domiciled in Luxembourg. The registered office is located at route 26A Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg.

The Group is involved in property operations owned by its direct subsidiaries or joint ventures and associates, located in Poland.

The Group is controlled by two companies: OCM Luxembourg EPF III S.à r.l. and OCM Luxembourg EPF III Griffin Holdings S.à r.l., both incorporated in Luxembourg. Oaktree Capital Group LLC is the ultimate parent company publishing consolidated financial statements. Oaktree Capital Group LLC is incorporated in Los Angeles. Oaktree Capital Group LLC is quoted on the NYSE.

### **Corporate Bodies of the Group**

Management Board Members in 2016 and until the authorization date of the Abridged Consolidated Financial Information:

- Hugo Neuman
- Przemysław Krych
- Maciej Dyjas
- Juliette Caliste
- Martin Eckel

No supervisory board has been established.

### **Summary of significant accounting policies and basis of preparation**

The principal accounting policies applied in the preparation of the Abridged Consolidated Statement of Financial Position, Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income and Abridged Consolidated Statement of Cash Flows (“Abridged Consolidated Financial Information”) of the Griffin Topco II S.à r.l. (“the Group”) are set out below.

These policies have been consistently applied throughout periods covered by the Abridged Consolidated Financial Information.

The accounting policies adopted are consistent with those of the previous year. The Group applied for the first time certain standards and amendments, which are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016 which had no impact on this Abridged Consolidated Financial Information. The Group has not early adopted any other standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
**(in thousands of euro)**

---

**Basis of preparation and statement of compliance**

The Abridged Consolidated Financial Information have been prepared in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS"). These Abridged Consolidated Financial Information do not constitute a full set of IFRS consolidated financial information in accordance with IAS 1 "Presentation of Financial Statements". The Abridged Consolidated Financial Information have been prepared on a going concern basis and under the historical cost convention, except for the revaluation of certain financial instruments and investment properties which are measured at fair value.

The Abridged Consolidated Financial Information are presented in euro ("EUR"), which is also the parent's, Griffin Topco II S.à r.l. functional currency, while Polish zloty ("PLN") is the functional currency of each of the Polish Subsidiaries comprising the Group.

The structure of the Group as at 31 December 2016 and 31 December 2015 is presented in the table below. The Abridged Consolidated Financial Information includes companies listed in the table below, which were consolidated according to the relevant consolidation method and percentage of ownership.



**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

Name	Registered seat	Consolidation method	31 December 2016 ownership %	31 December 2015 ownership %
Griffin Topco II S.à r.l.	Luxembourg	Parent	100%	100%
Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp.k. (formerly DH Renoma Sp. z o.o.)	Warsaw	n/a	-	100%
Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
DH Supersam Katowice Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Apenon Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Grayson Investments Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Hala Koszyki Grayson Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warsaw	Full	100%	100%
Lenna Investments Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Leminel Enterprise Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Dolfia Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Lamantia Sp. z o.o. Sp.k. (formerly Cyrion Sp. z o.o.)	Warsaw	n/a	-	100%
Lamantia Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Ebgaron Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Residential Real Estate Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Zerta Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Niter Enterprise Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Dafter Enterprise Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Nowe Bemowo Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Nowe Bemowo Sp. z o.o. SKA	Warsaw	Full	66,6(6)%	66,6(6)%
Oksymon Sp. z o.o.	Warsaw	Full	66,6(6)%	66,6(6)%
Surmiks Sp. z o.o.	Warsaw	Full	67%	67%
Torgen Sp. z o.o.	Warsaw	Full	67%	67%
Martlet Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Emilia Nieruchomości Sp. z o.o.	Warsaw	Full	85%	85%
Widok RE Sp. z o.o.	Warsaw	Full	85%	85%
Emilia Development Sp. z o.o. (formerly Emir 76 Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	85%	85%

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

<b>IB 15 FIZAN</b>					
Fanster Enterprise Sp. z o.o. w likwidacji	Warsaw	Full	100%	-	
Griffin Finance II Sp. z o.o.	Warsaw	Equity	50%	50%	
Griffin Netherlands B.V.	Warsaw	Equity	30%	30%	
Griffin Netherlands II B.V.	Amsterdam	Full	100%	100%	
December SCSp	Amsterdam	Full	100%	100%	
Charlie SCSp	Luxembourg	n/a	0,01%	-	
Opelis Sp. z o.o.	Luxembourg	n/a	0,01%	100%	
GT II FIZAN	Warsaw	Full	100%	100%	
Griffin Holdco II S.à r.l.	Warsaw	Full	100%	100%	
Griffin Premium RE.. B.V.	Warsaw	Full	100%	100%	
Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (formerly Batrat Sp. z o.o.)	Luxembourg	n/a	-	100%	
PMT Invest Sp. z o.o.	Amsterdam	Full	67,65%	-	
	Warsaw	Equity	22%	22%	
	Warsaw	Full	100%	100%	

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

*The following changes to the Group structure took place in 2016:*

- On 17 June 2016, 100% of shares of IB 15 FIZAN (closed-end investment fund) were acquired;
- On 7 April 2016, December SCSp was incorporated;
- On 21 December 2016 Griffin Premium RE.. B.V. was established in the Netherlands. The Group acquired 67.65% of the share capital;
- On 30 December 2016, 100% of shares in December SCSp and Charlie SCSp were sold outside the Group by respectively IB 15 FIZAN and GT II FIZAN. In result, the Group lost control over Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp.k and Lamantia Sp. z o.o. Sp.k.

*The following changes to the Group structure took place in 2015:*

- On 20 July 2015, 100% of shares of Lamantia Sp. z o.o. and Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. (as Sebrana Sp. z o.o.) were acquired;
- On 31 December 2015, Prima Court Limited Sp. z o.o. (formerly Prima Court SO SPV 36 Sp. Z o.o. SKA) was merged with Leminel Enterprise Sp. z o.o.;
- On 30 December 2015, Racjonalizacji Sp. z o.o., Racjonalizacji RE Sp. z o.o., Emilia RE Sp. z o.o., Rosville Investments Sp. z o.o. RE SKA, Konstruktorska Sp. z o.o., Cybernetyki Sp. z o.o., Lirus Sp. z o.o., Karden Sp. z o.o. and Rosville Investments Sp. z o.o. were merged with Emilia Nieruchomości Sp. z o.o.;
- On 31 December 2015, Niter Limiter Sp. z o.o. (formerly Niter SO SPV 37 Sp. z o.o. SKA) was merged with Niter Enterprise Sp. z o.o.;
- On 31 July 2015, Temider Enterprise Sp. z o.o. Temider Development Sp. z o.o. and Temider Limited Sp. z o.o. were merged with Fanster Enterprise Sp. z o.o.;
- On 8 September 2015, the process of liquidation of Fanster Enterprise Sp. z o.o. was initiated;
- On 18 March 2015, Griffin Netherlands II B.V. was incorporated;
- On 4 August 2015, Charlie SCSp was incorporated;
- On 26 January 2015, 100% of shares of Opelis Sp. z o.o. were acquired;
- On 8 July 2015, 100% of shares of GT II FIZAN (closed-end investment fund) were acquired;
- GT Financing II AB was liquidated on 23 December 2015;
- On 25 September 2015, 100% of shares of Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (formerly Batrat Sp. z o.o.) were sold from Griffin Topco II S.à r.l. to Griffin Topco III S.à r.l. On 7 December 2015, 22% of shares were sold to Griffin Topco II S.à r.l.;
- On 21 December 2015, Cyrion Sp. z o.o. was transformed into Lamantia Sp. z o.o. Sp.k., with Lamantia Sp. z o.o. acting as General Partner and Charlie SCSp acting as Limited Partner;
- On 2 December 2015, DH Renoma Sp. z o.o. was transformed into Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp.k, with Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. acting as a General Partner and Charlie SCSp acting as a Limited Partner.

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

Polish Subsidiaries maintain their books of account in accordance with accounting principles and practices employed by enterprises in Poland as required by Polish Accounting Regulations.

Griffin Topco II S.à r.l. books of account are maintained in accordance with Luxembourg legal and accounting requirements.

The Abridged Consolidated Financial Information contains adjustments to the aforementioned books and records in order to comply with recognition and measurement principles of IFRS.

The preparation of the Abridged Consolidated Financial Information requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities affected in future periods.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the Abridged Consolidated Financial Information were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Estimates are used principally when accounting for revaluation of investment property, provision for doubtful debts and deferred income taxes.

**Restatement of comparable information**

During 2016, the Group decided to restate its published data in relation to valuation of one of the loans. In 2014 one of the entities received the financing under JESSICA initiative. JESSICA initiative is a part of the Regional Operational Programme of the Masovian District under which the entity is granted with the financing under favorable conditions in terms of interests. The interest rates under JESSICA loan are lower than the market ones. The Group decided to recognize this grant resulting in recognition of loan at a fair value being lower than the nominal value and resulting in a decrease of the property capitalized cost (in the amount of the grant being the difference between loan nominal value and loan fair value at the inception date).

The amount of grant recognized amounted to: 31 December 2014 2 025, 31 December 2015: 1 928).

	Published As at 31 December 2015	Adjustment As at 31 December 2015	Restated As at 31 December 2015
<b>Consolidated Statement of Financial Position</b>			
Retained earnings	16 430	2 025	18 455
Net profit / (loss) for the year	29 060	(97)	28 963
Bank loans - principal	152230	1928	154158
<b>Consolidated Statement of Comprehensive Income</b>			
Net gain / (loss) on property valuation	27 093	(97)	26 996

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

**Consolidation**

The Abridged Consolidated Financial Information comprise the financial statements of the Group and its subsidiaries as at 31 December 2016.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

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

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

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

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

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

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

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

*a) Subsidiaries*

Subsidiary is an entity that is controlled by the Group. Subsidiaries are consolidated from the date on which they were incorporated or control was transferred to the Group and are no longer consolidated from the date that control is lost. The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of acquisition. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any minority interest. The excess of the cost of acquisition over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill.

Inter-company transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated but considered an impairment indicator of the asset transferred. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

*b) Joint ventures*

An entity applies IFRS 11 Joint arrangements, to determine the type of joint arrangement in which it is involved. A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The Group as a joint venture recognizes its interest in a joint venture as an investment and shall account for that investment using the equity method in accordance with IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures.

*c) Associates*

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

Where the Group holds 20% or more of the voting power (directly or through subsidiaries) on an investee, it will be presumed the investor has significant influence unless it can be clearly demonstrated that this is not the case.

In the Abridged Consolidated Financial Information of the Group the equity method of accounting for investments in associates is used unless the Group may prove that it controls the investee.

*d) Equity method*

The Group's investments in its associate and joint venture are accounted for using the equity method.

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognised at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognise changes in the Group's share of net assets of the associate or joint venture since the acquisition date. Goodwill relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is not tested for impairment individually.

The statement of profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate or joint venture. Any change in OCI of those investees is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognised directly in the equity of the associate or joint venture, the Group recognises its share of any changes, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealised gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture. The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate and a joint venture is shown on the face of the statement of profit or loss outside operating profit and represents profit or loss after tax and non-controlling interests in the subsidiaries of the associate or joint venture.

The financial statements of the associate or joint venture are prepared, for most of the Companies, for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognise an impairment loss on its investment in its associate or joint venture. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate or joint venture is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate or joint venture and its carrying value, and then recognises the loss as 'Share of profit of an associate and a joint venture' in the statement of profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over the joint venture, the Group measures and recognises any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence or joint control and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognised in profit or loss.

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

***Foreign currency translation***

***a) Functional and presentation currency***

The Abridged Consolidated Financial Information are presented in euros, which is also the Parent's (Griffin TopCo II S.à r.l.) functional currency. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

Items included in the Abridged Consolidated Financial Information of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the relevant entity operates (the 'functional currency') being Polish zloty.

***b) Transactions and balances***

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the functional currency spot rates of exchange at the reporting date.

Differences arising on settlement or translation of monetary items are recognised in profit or loss with the exception of monetary items that are designated as part of the hedge of the Group's net investment of a foreign operation. These are recognised in OCI until the net investment is disposed of, at which time, the cumulative amount is reclassified to profit or loss. Tax charges and credits attributable to exchange differences on those monetary items are also recorded in OCI.

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

The closing and average foreign exchange rates to the euro as of and for the year ended 31 December 2016 and 31 December 2015 are the following:

	31 December 2016	31 December 2015
Exchange rate as at the end of the period	4,4240	4,2615
Average exchange rate for the period	4,3637	4,1843

***c) Translation of foreign operations into presentation currency***

The financial statements of the subsidiaries prepared in their functional currencies are included in the Abridged Consolidated Financial Information by translation into euro using appropriate exchange rates outlined in IAS 21.

On consolidation, the assets and liabilities of foreign operations are translated into euros at the period end exchange rate while income and expenses are translated at average exchange rates for the period. The exchange differences arising on translation for consolidation are recognised in other comprehensive income, as "Foreign currency translation" without effecting earnings for the period. On disposal of a foreign operation, the component of other comprehensive income relating to that particular foreign operation is recognised in profit or loss.



***Real estate properties***

**Classification of real estate properties**

The Group determines whether a property is classified as investment property or inventory property:

- Investment property comprises land and buildings (principally offices and retail property) that are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income or capital appreciation. The buildings are substantially rented to tenants and are not intended to be sold in the ordinary course of business.
- Inventory property comprises property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

**Investment property**

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the Group, is classified as investment property.

Investment property comprises freehold land, freehold buildings and land held under perpetual usufruct (approach is the same as for freehold properties).

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

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

Valuations are performed in accordance with RICS and IVSC Valuation Standards using either the residual method approach, DCF or sales comparison approach, as deemed appropriate by the appraiser.

Fair value calculated using cash flow projections is based on active market prices, adjusted, if necessary, for any difference in the nature, location or condition of the specific asset.

The valuation models in accordance with those recommended by the IVSC or RICS have been applied and are consistent with the principles in IFRS 13.

Valuation fees are not related to the property value and valuation results. The valuation by the professional appraiser is adjusted for lease incentives, agent fees, property interests, financial leasing related to perpetual usufruct of land compensations and letting fees.

The fair value of investment property reflects, among others, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in the light of current market conditions. The fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in respect of the property.

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

Changes in fair values are recorded in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income within 'Net gain / (loss) on property valuation'.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation or commencement of an operating lease. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property, plant and equipment the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use.

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

Land acquired for development and future use as investment property is initially presented as investment property under construction and accounted for at cost. This includes all plots of land held by the Group on which no construction or development has started at the balance sheet date.

If the Company begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.

#### Investment property under construction

Investment properties under construction are properties that are being (or will be) constructed, extended or redeveloped for future use as an investment property.

Such redevelopment projects are stated at fair value, however if the Group determines that the fair value of an investment property under construction is not reliably measurable but expects the fair value of the property to be reliably measurable when construction is complete or more advanced, then Group measures that investment property under construction at cost until either its fair value becomes reliably measurable or construction is completed (whichever is earlier).

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

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

Capital expenditures relating to planned redevelopment comprise directly attributable expenditures borne by the Group prior to start of the construction phase. Expenditures such as costs of architectural design, building permits and initial works associated with the planned process of redevelopment of existing investment properties are capitalized by the Group only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, the cost of the item can be measured reliably and the Group has an intention to redevelop a property. Capital expenditure on future redevelopment of investment properties are recognized at cost less accumulated impairment loss.

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

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

The Group assumes that the investment redevelopment phase starts when works on a construction site are launched (the building book is opened). At that moment the basis for fair value is changed and property shall be classified as investment properties under construction and fair value shall represent the conditions after the redevelopment.

Redevelopment phase of an investment property is completed when: occupancy permit for the property is validated as well as the takeover protocol and final clearance is signed.

#### Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and NRV.

Cost includes:

- freehold and leasehold rights for land;
- amounts paid to contractors for construction;
- borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

NRV is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

***Property, plant and equipment***

All property, plant and equipment is stated at historical cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance are charged to the consolidated statement of comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate the cost over the asset's estimated useful lives. The assets residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at least at each financial year-end. Property, plant and equipment is depreciated over their estimated useful lives.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if its carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Gains and losses on disposals are determined by comparing proceeds with carrying amount. These are included in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

***Assets held for sale***

Investment property held for sale without redevelopment is classified as non-current assets held for sale under IFRS 5. Non-current assets are classified as assets held for sale if their carrying amount is recovered principally through a sale transaction rather than through a continuing use and is available for immediate sale in its present condition, subject to terms that are usual and customary for sales of such assets and the sale is highly probable within next 12 months.

The sale is determined to be highly probable if:

- there is a document signed, which proves the potential investor's intent to buy, this may comprise: intent letter, heads of terms, offer placed, SPA
- management is committed to a plan to sell at a price not significantly different from the ones included in the obtained documents
- there is an active sales process in place (due diligence procedures, meeting CPs to sell etc.)
- the sale is expected to be completed within one year from the date of classification.

The Group measures investment property classified as held for sale in accordance with IAS 40 measurement requirements (i.e. on re-classification, investment property that is measured at fair value continues to be so measured.). Other non-current assets (or disposal groups) classified as held for sale are measured at the lower of its carrying amount and fair value less costs to sell.

If the Group has classified an asset (or disposal group) as held for sale, but the criteria set above are no longer met, the Group ceases to classify the asset (or disposal group) as asset held for sale.

***Impairment of non-financial assets***

Assets that are subject to amortisation or depreciation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstance indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash-generating units).

***Financial assets***

The Group classifies its financial assets other than derivatives in the category as loans and receivables. The classification depends on the purpose for which the financial assets were acquired. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition.

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They are included in current assets, except for maturities greater than 12 months after the balance sheet date. These are classified as non-current assets

The Group recognises a financial asset on its Consolidated Statement of Financial Positions when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. Financial assets are initially recognised at fair value plus transaction costs. Loans and receivables are carried at amortised cost using the effective interest method less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortisation is included in finance income in the statement of profit or loss. The losses arising from impairment are recognised in the statement of profit or loss in finance costs for loans and in cost of sales or other operating expenses for receivables.

Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the asset have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all risks and rewards of ownership or the control is transferred.

Rent and other receivables are recognised at their original invoiced value. Where the time value of money is material, receivables are carried at amortised cost, using the effective interest method.

The Group assesses at each balance sheet date whether there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A provision for impairment of loans and receivables is established when there is objective evidence that the Group will not be able to collect amounts due according to the original terms of the loans or receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganisation, and default or delinquency in payments (for trade receivables more than 2 months overdue) are considered indicators that the loan or receivable is impaired. The amount of the provision is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. The carrying amount of the asset is reduced through the use of an allowance account, and the amount of the loss is recognised in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income. When a trade receivable is uncollectible, i.e. when the probability of recovery is assessed as being remote, it is written off against the allowance account for trade receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited to the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

***Derivative financial instruments and hedging activities***

Derivatives are initially recognised at fair value on the date a derivative contract is entered into and are subsequently remeasured at their fair value. Subsequent fair valuation is reflected in Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income. Derivatives are carried as assets when the fair value is positive and as liabilities when the fair value is negative.

The fair value of a derivative is classified as a non-current asset or liability when the remaining item is more than 12 months. It is classified as a current asset or liability when the remaining maturity of the item is less than 12 months.

The Group does not apply hedge accounting.

***Cash and cash equivalents***

Cash and cash equivalents' includes cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less.

***Borrowings***

All loans and borrowings are initially recognised at fair value less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income over the period of the borrowings using the effective interest method.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the balance sheet date.

***Borrowing costs***

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of an asset that necessarily takes a substantial period of time that is required to complete and prepare for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are expensed in the period in which they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

The interest capitalised is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. Where borrowings are associated with specific developments, the amount capitalised is the gross interest incurred on those borrowings less any investment income arising on their temporary investment. Interest is capitalised as from the commencement of the development work until the date of practical completion, i.e., when substantially all of the development work is completed. The capitalisation of finance costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted. Interest is also capitalised on the purchase cost of a site of property acquired specifically for redevelopment, but only where activities necessary to prepare the asset for redevelopment are in progress.

### ***Deferred income tax***

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the Abridged Consolidated Financial Information. However, the deferred income tax is not accounted for:

- if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss
- in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, and joint ventures where the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled by the parent, venturer or investor, respectively, and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the balance sheet date and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences, carried forward tax losses can be utilised.

### ***Provisions***

Provisions are recognised when:

- the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events;
- it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and
- the amount can be reliably estimated.

The amount recognised as a provision shall be the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period.

Where the effect of the time value of money is material, the amount of a provision shall be the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation. The discount rate (or rates) shall be a pre-tax rate (or rates) that reflect(s) current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The discount rate(s) shall not reflect risks for which future cash flow estimates have been adjusted.

### ***Revenue recognition***

Revenue includes rental income, service charges and management charges from properties, and income from property trading.

The Group recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured, to the extent that it is probable that future economic benefits will flow to the entity, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group bases its estimates on historical results, taking into consideration the type of customer, the type of transaction and the specifics of each arrangement.

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



*a) Rental income*

The Group is the lessor in operating leases. Rental income from operating leases is recognised in rental income on a straight-line basis over the lease term. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income. Lease incentives are recognized in the income statement over the lease term on a straight line basis as a change in rental income. Differences that arise between the contractual lease payments and the periodic net lease income are straight-lined over the period of the lease.

*b) Service and management charges*

Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the compensation becomes receivable. Service and management charges and other such receipts are included in Net rental income gross of the related costs, as the management consider that the Group acts as principal in this respect.

Management charges are recognised in the accounting period in which the services are rendered.

*c) Interest income*

Interest income is recognised as it accrues using the effective interest rate ("EIR") method. The EIR method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset or financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. EIR is the rate that exactly discounts the estimated future cash payments or receipts over the expected life of the financial instrument or a shorter period, where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

Interest income is included in 'Finance income / (cost)' in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

When a receivable is impaired, the Group reduces the carrying amount to its recoverable amount, being the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and continues unwinding the discount as interest income. Interest income on impaired loans is recognised using the original effective interest rate.

***Expenses***

Direct property operating expenses are directly related to rental income and include costs, such as day-to-day property administration, utilities, property taxes, maintenance costs, insurance premiums, valuation fees, service costs, that are for the account of the property owner.

Direct property operating expenses do not include general and administrative expenses, which are a part of 'Administration expenses'.



**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

Direct property operating expenses are expensed as incurred. The Group acts as a principal with respect to service costs. Accordingly, the services invoiced to the tenant and the corresponding expenses are shown separately in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

***Dividend distribution***

The Company recognises a liability to make cash or non-cash distributions to equity holders of the parent, when the distribution is authorised and the distribution is no longer at the discretion of the Company, i.e. when it is approved by the shareholders. A corresponding amount is recognised directly in equity.

***Interest expense***

Interest expenses for borrowings other than those incurred on qualifying assets are recognised within 'Finance costs' in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income using the EIR method.

***Subsequent events***

After the balance sheet date the following events occurred until the date of the authorization of the Abridged Consolidated Financial Information:

***Subsequent events***

Following transactions took place after the balance sheet date:

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

**Griffin Topco II S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year Ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

- Sale of Akka RE Sp. z o. o., December RE Sp. z o. o. and Charlie RE Sp. z o. o. shares from Griffin Premium RE.. B.V to IB14 FIZAN in February 2017
- Acquisition of shares in SO SPV 122 sp. z o.o. (to be renamed into Lima sp. z o.o.) by IB 14 FIZAN in April 2017.
- Adoption of the resolution on transformation Grayson Investment Sp. z o. o. Hala Koszyki Sp.k. into limited liability company (sp. z o. o.) named Hala Koszyki Sp. z o. o. in April 2017

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

- Sale of all loans toward the Entities by Griffin Finance II Sp. z o.o. and Griffin Finance III Sp. z o.o. to GT II and GT III respectively in January 2017
- Contribution of all the loans toward the Entities by GT II and GT III to Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. respectively and then by Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. to Griffin Premium RE.. B.V in January and February 2017
- Sale of all the loans toward the Entities by Griffin Premium RE.. B.V to IB 14 FIZAN in January, February and March 2017.
- Sale of the loan toward December SCSp by IB 14 FIZAN to December RE sp. z o.o. conversion of this loan into December SCSp's equity (increase of partnership interest) in March 2017.
- Sale of all other loans toward the Entities by IB 14 FIZAN to GPRE Management Sp. z o.o. in January, February and March 2017.
- GPRE Management Sp. z o.o. issued bonds acquired by IB 14 FIZAN in January, February and March 2017. Payment for the bonds was set off with the price for the loans toward the Entities sold by IB 14 FIZAN to GPRE Management Sp. z o. o.
- December RE sp. z o.o. issued bonds acquired by IB 14 FIZAN in February 2017. Payment for the bonds was set off with the price for the loan toward December SCSp sold by IB 14 FIZAN to December RE sp. z o.o.
- Sale of bonds issued by Charlie RE Sp. z o. o. from IB 15 FIZAN to GN II BV, contribution of these bonds to Griffin Premium RE.. B.V and subsequent contribution to IB 14 FIZAN in March 2017

As a result of initial public offering of Griffin Premium RE.. N.V. shares that took place on 13th April 2017, Griffin Netherlands II B.V. sold 33,823,267 shares of Griffin Premium RE.. N.V. The transaction price per share amounted to PLN 5.70.

**Griffin Topco III S.à r.l.**

**Abridged Consolidated Financial Information  
for the year ended 31 December 2016**

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
**(in thousands of euro)**

---

**Table of Contents**

Independent auditor's report.....	3
Consolidated Statement of Financial Position.....	5
Consolidated Statement of Comprehensive Income.....	7
Consolidated Statement of Cash Flows.....	8
Notes to the Abridged Consolidated Financial Information.....	9

## Independent auditor's report

To the Shareholders of  
Griffin Topco III S.à r.l.  
26A, boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg

We have audited the accompanying abridged consolidated financial information of Griffin Topco III S.à r.l., which comprises the consolidated statement of financial position as at 31 December 2016, the consolidated statement of comprehensive income and the consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of selected significant accounting policies and other explanatory information.

### *Board of Managers' responsibility for the abridged consolidated financial information*

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of this abridged consolidated financial information in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation and presentation of abridged consolidated financial information that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### *Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé"*

Our responsibility is to express an opinion on this abridged consolidated financial information based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the abridged consolidated financial information is free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts in the abridged consolidated financial information. The procedures selected depend on the judgement of the "réviseur d'entreprises agréé", including the assessment of the risks of material misstatement of the abridged consolidated financial information, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and overall presentation of the abridged consolidated financial information in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the abridged consolidated financial information.

*Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé" (continued)*

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

*Opinion*

In our opinion, the abridged consolidated financial information of Griffin Topco III S.à r.l. as of and for the year ended 31 December 2016 are prepared in all material respects in accordance with the recognition and measurement principles as described in the note "Summary of significant accounting policies and basis of preparation".

Ernst & Young  
Société Anonyme  
Cabinet de révision agréé



Pavel Mesvedov

Luxembourg, 30 May 2017

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Financial Position**

	As at 31 December 2016	As at 31 December 2015
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>599 551</b>	<b>557 734</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>493 613</b>	<b>492 226</b>
Investment properties	322 437	234 728
Properties under development	280	-
Other tangible and intangible assets	10	10
Long term restricted cash	2 406	-
Deferred tax assets	4 046	826
Other non-current assets, <i>including:</i>	164 434	256 662
<i>Other non-current assets - others</i>	-	822
<i>Other non-current assets - related parties</i>	66 705	77 044
<i>Loans granted to related parties - principal</i>	9 021	291
<i>Loans granted to related parties - interest</i>	608	91
<i>Investments in associates and joint ventures</i>	88 100	178 414
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>105 938</b>	<b>65 508</b>
Loans granted to related parties - principal	1 803	218
Loans granted to related parties - interest	10	8
Trade receivables	2 269	2 119
Income tax receivables	26	52
VAT receivables	312	480
Other receivables	49 931	35 217
Prepayments	330	78
Restricted cash	2 087	366
Cash and cash equivalents	49 170	26 970

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Financial Position**

	As at 31 December 2016	As at 31 December 2015
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>599 551</b>	<b>557 734</b>
<b>TOTAL EQUITY</b>	<b>65 828</b>	<b>44 799</b>
<b>Equity attributable to equity holders of the parent</b>	<b>65 118</b>	<b>44 668</b>
Share capital	13	13
Retained earnings	44 567	(1 137)
Foreign currency translation reserve	(1 955)	88
Net profit / (loss) for the year	22 493	45 704
<b>Non-controlling interest</b>	<b>710</b>	<b>131</b>
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>533 723</b>	<b>512 935</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>	<b>452 368</b>	<b>449 162</b>
Bank loans - principal	195 513	98 769
Preferred Equity Certificates - principal	116 770	232 022
Bonds payable - principal	1 609	33 536
Bonds payable - accrued interest	-	13
Related party loans - principal	114 489	74 115
Related party loans - accrued interest	10 457	4 431
Tenant's deposits	2 227	2 091
Deferred tax liability	11 303	4 185
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>81 355</b>	<b>63 773</b>
Bank loans - principal	12 978	5 682
Bank loans - accrued interest	265	220
Preferred Equity Certificates - accrued interest	-	9 118
Bonds payable - principal	44 416	-
Bonds payable - accrued interest	21	-
Related party loans - principal	266	28 521
Related party loans - accrued interest	93	1 187
Trade payables	2 647	2 491
Other payables, including:	19 626	16 052
<i>VAT Payables</i>	17 835	5 110
<i>Income tax payables</i>	-	3
<i>Other payables</i>	1 791	10 939
Accrued expenses and deferred income	504	458
Tenant's deposits	539	44



**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Comprehensive Income**

<b>For the Year ended 31 December</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rental income	12 012	12 055
Service charge income	3 718	4 097
Other income	72	117
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>15 802</b>	<b>16 269</b>
Utilities	(1 987)	(1 789)
Selling, general and administration expenses	(2 193)	(1 606)
Real estate taxes	(741)	(753)
<b>TOTAL PROPERTY OPERATING EXPENSES</b>	<b>(4 921)</b>	<b>(4 148)</b>
Other cost of sales	(124)	-
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>(5 045)</b>	<b>(4 148)</b>
<b>NET GAIN / (LOSS) ON DISPOSAL OF PROPERTIES</b>	<b>9 957</b>	<b>3 392</b>
Legal and consulting costs	(2 509)	(5 631)
Asset management fees	(428)	(197)
Other overhead expenses	(715)	(670)
<b>OVERHEAD EXPENSES</b>	<b>(3 652)</b>	<b>(6 498)</b>
Net gain / (loss) on property valuation	3 574	9 821
Other income / (expenses)	(1 024)	1 450
Gains / (losses) from associates and joint ventures	24 162	43 352
<b>TOTAL OTHER OPERATING INCOME / (EXPENSES)</b>	<b>33 017</b>	<b>51 517</b>
<b>PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX</b>	<b>43 774</b>	<b>63 638</b>
Interest expenses - related party loans	2 735	(8 006)
Interest expenses - bank loans	(6 232)	(2 880)
Foreign exchange gains / (losses)	(7 364)	(2 421)
Other income / (expenses)	(5 515)	(1 645)
<b>FINANCE INCOME / (COST)</b>	<b>(16 376)</b>	<b>(14 952)</b>
<b>PROFIT / (LOSS) BEFORE TAX</b>	<b>27 398</b>	<b>48 686</b>
Current income tax	(227)	(3)
Deferred income tax	(4 108)	(2 888)
<b>TAXATION</b>	<b>(4 335)</b>	<b>(2 891)</b>
<b>PROFIT / (LOSS) FOR THE YEAR</b>	<b>23 063</b>	<b>45 795</b>
<b>Attributable to:</b>		
Equity holders of the parent	22 493	45 704
Non-controlling interests	570	91
<b>Other comprehensive income:</b>		
Foreign currency translation reserve	(2 043)	57
<b>Other comprehensive income for the year, net of tax</b>	<b>(2 043)</b>	<b>57</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>	<b>21 020</b>	<b>45 852</b>
<b>Attributable to:</b>		
Equity holders of the parent	20 450	45 761
Non-controlling interests	570	91

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

**Consolidated Statement of Cash Flows**

For the Year ended 31 December	2016	2015
<b>PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX</b>	<b>43 774</b>	<b>63 638</b>
Gain / (loss) on property valuation	(3 574)	(9 821)
Gain / (loss) on associates and joint ventures	(24 162)	(43 352)
Net gain / (loss) on Disposal of Subsidiaries	-	-
Net gain / (loss) on Disposal of Property	(7 544)	(3 392)
Taxes (Corporate Income Tax, Trade Tax) paid	(210)	130
<b>Changes in Working Capital</b>	<b>8 200</b>	<b>8 005</b>
Trade receivables	(1 339)	(1 409)
Other receivables	2 284	(422)
Prepayments	(252)	24
Payables	(751)	2 749
VAT settlements	11 829	7 347
Other Items	3 571	(284)
<b>Operating Cash Flow (OCF)</b>	<b>16 484</b>	<b>15 208</b>
Interest income	84	45
Net Disposal Proceeds	27 842	21 132
Acquisition of subsidiaries, net of cash acquired	4 287	-
Investments in joint ventures	-	(135 059)
Movement on Loans granted	123 397	-
Purchase of investment property	(9 917)	(87 216)
Capital expenditure on investment property under construction	(2 397)	(616)
<b>Cash Flow from Investing Activities</b>	<b>143 296</b>	<b>(201 714)</b>
Equity Injections	-	6
Transactions with NCI	-	50
Bank Loan Proceeds	1 930	67 787
Bank Loan Amortisation	(3 022)	(20 388)
Bank Loan Repayment due to Disposals	-	(10 167)
Interest expenses - bank loans	(2 642)	(3 198)
Interest expenses - bonds	(2 783)	-
Proceeds from PECS / (repayments)	(123 959)	147 398
Transaction costs on issue of bonds	-	(959)
Bonds proceeds	45 833	-
Borrowing from related parties / (repayments)	(48 131)	26 976
Interest from / (to) related parties and others	(679)	(334)
<b>Cash Flow from Financing Activities</b>	<b>(133 453)</b>	<b>207 171</b>
<b>Free Cash Flow (FCF)</b>	<b>26 327</b>	<b>20 665</b>
 <b>CASH OPENING BALANCE</b>	 <b>27 336</b>	 <b>6 671</b>
<b>CASH CLOSING BALANCE</b>	<b>53 663</b>	<b>27 336</b>

## **Notes to the Abridged Consolidated Financial Information**

### **Corporate information**

The Abridged Consolidated Financial Information of Griffin Topco III Société à responsabilité limitée (S.à r.l.) and its subsidiaries (the **"Group"**) for the Year ended 31 December 2016 were authorized for issue in accordance with a resolution of the directors on 30 May 2017.

Griffin Topco III S.à r.l. (the **"Company"**) is a limited company incorporated and domiciled in Luxembourg. The registered office is located at route 26A Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg.

The Group is involved in property operations owned by its direct subsidiaries or joint ventures and associates, located in Poland.

The Group is controlled by two companies: OCM Luxembourg EPF III S.à r.l. and OCM Luxembourg EPF III Griffin Holdings S.à r.l., both incorporated in Luxembourg. Oaktree Capital Group LLC is the ultimate parent company publishing consolidated financial statements. Oaktree Capital Group LLC is incorporated in Los Angeles. Oaktree Capital Group LLC is quoted on the NYSE.

### **Corporate Bodies of the Group**

Management Board Members in 2016 and until the authorization date of the Abridged Consolidated Financial Information:

- Hugo Neuman
- Przemysław Krych
- Maciej Dyjas
- Juliette Caliste
- Martin Eckel

No supervisory board has been established.

### **Summary of significant accounting policies and basis of preparation**

The principal accounting policies applied in the preparation of the Abridged Consolidated Statement of Financial Position, Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income and Consolidated Statement of Cash Flows (**"Abridged Consolidated Financial Information"**) of the Griffin Topco III S.à r.l. (**"the Group"**) are set out below.

These policies have been consistently applied throughout periods covered by the Abridged Consolidated Financial Information.

The accounting policies adopted are consistent with those of the previous year. The Group applied for the first time certain standards and amendments, which are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016 which had no impact on this Abridged Consolidated Financial Information. The Group has not early adopted any other standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

**Basis of preparation and statement of compliance**

The Abridged Consolidated Financial Information have been prepared in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS"). These Abridged Consolidated Financial Information do not constitute a full set of IFRS consolidated financial statements in accordance with IAS 1 "Presentation of Financial Statements". The Abridged Consolidated Financial Information have been prepared on a going concern basis and under the historical cost convention, except for the revaluation of certain financial instruments and investment properties which are measured at fair value.

The Abridged Consolidated Financial Information are presented in euro ("EUR"), which is also the parent's, Griffin Topco III S.à r.l. functional currency, while Polish zloty ("PLN") is the functional currency of each of the Polish Subsidiaries comprising the Group.

The structure of the Group as at 31 December 2016 and 31 December 2015 is presented in the table below. The Abridged Consolidated Financial Information includes companies listed in the table below, which were consolidated according to the relevant consolidation method and percentage of ownership.

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

<b>Name</b>	<b>Registered seat</b>	<b>Consolidation method</b>	<b>31 December 2016 ownership %</b>	<b>31 December 2015 ownership %</b>
Griffin Topco III S.à r.l.	Luxembourg	Parent	100%	100%
Bakalion Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Nordic Park Offices Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp. k. (form. Kafue Investments Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Jotar Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Jotar Sp. z o.o. Sp.k. (formerly Jerozolimskie 195 Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Fidelin Development Sp. z o.o. (formerly SO SPV 58 Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. (formerly Fidelin Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Safirus Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Kensington Place Sp. z o.o.	Warsaw	Full	75%	75%
Mantaroz Limited	Nicosia	Full	75%	75%
Centren Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (former Batrat Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	78%	78%
Echo Partners B.V.	Amsterdam	Equity	50%	50%
Lisala Sp. z o.o.	Warsaw	Equity	50%	50%
Student Depot Sp. z o. o.	Warsaw	Full	100%	100%
Student Depot Duet Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Flamenco Sp. Z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Foxtrot Sp. Z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Investment Sp. Z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Group B.V.	Amsterdam	Full	100%	-
Tegetia Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
IB 13 FIZAN	Warsaw	Full	100%	100%
IB 14 FIZAN	Warsaw	Full	100%	100%
SO SPV 38 Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
SO SPV 54 Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
CB Lubicz Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

Name	Registered seat	Consolidation method	31 December 2016 ownership %	31 December 2015 ownership %
Akka SCSp	Luxembourg	Full	100%	100%
Bianco SCSp	Luxembourg	Full	100%	100%
December SCSp	Luxembourg	Full	99,99%	-
Charlie SCSp	Luxembourg	Full	99,99%	-
Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp. k.	Warsaw	Full	99,98%	-
Lamantia Sp. z o.o. Sp.k	Warsaw	Full	99,95%	-
Akka RE Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Charlie RE Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
December RE Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
GT Netherlands III B.V.	Amsterdam	Full	100%	100%
GT Netherlands IV B.V.	Amsterdam	Full	100%	100%
Griffin Finance III Sp. z o.o.	Warsaw	Equity	30%	30%
Griffin Premium RE.. B.V.	Amsterdam	Equity	32,35%	-
Echo Investments S.A.	Kielce	Equity	32,99%*	32,99%*

\*Lisala Sp. z o.o. holds 65,99% in Echo Investments S.A.

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

*The following changes to the Group structure took place in 2016:*

- 100% of shares of Nordic Park Offices Sp. z o.o. were acquired on 29 February 2016;
- On 15 April 2016, Kafue Investments Sp. z o.o. was transformed into Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k., with Nordic Parc Offices Sp. z o.o. acting as a General Partner and Akka SCSp as a Limited Partner;
- 100% of shares of Student Depot Duet Sp. z o.o. were acquired on 7 April 2016;
- 100% of shares of CB Lubicz Sp. z o.o. were acquired on 19 May 2016;
- 100% shares of Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. and December RE Sp. z o.o. were acquired on 29 December 2016;
- 100% of shares of Student Depot Investment Sp. z o.o. were acquired on 5 December 2016;
- 100% of shares of Student Depot Flamenco Sp. z o.o. were acquired on 6 December 2016;
- 100% of shares of Student Depot Foxtrot Sp. z o.o. were acquired on 6 December 2016.
- Griffin Premium RE.. B.V. was established in the Netherlands on 21 December 2016, with 32,35% shareholding of GT Netherlands III B.V.

*The following changes to the Group structure took place in 2015:*

- On 25 September 2015, 100% of shares of Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (formerly Batrat Sp. z o.o.) were sold from Griffin Topco II S.à r.l. to Griffin Topco III S.à r.l. On 7 December 2015, 22% of shares were sold to Griffin Topco II S.à r.l.;
- 50% of shares of Echo Partners BV were acquired on 3 June 2015;
- 100% of shares of Lisala Sp. z o.o. were acquired on 9 March 2015; and subsequently it was contributed in kind to Echo Partners B.V.; currently the shareholding of Oaktree amounts to 50%;
- 100% of shares of Student Depot Sp. z o.o. (formerly: Sagartis Sp. z o.o.) and Tegentia Sp. z o.o. were acquired on 18 August 2015;
- 100% of shares of IB 13 FIZAN, closed-end investment fund, were acquired on 23 November 2015 by GT Netherlands III B.V.;
- 100% of shares of IB 14 FIZAN, closed-end investment fund, were acquired on 2 December 2015 by GT Netherlands III B.V.;
- 100% of shares of Fidelin Development Sp. z o.o. (formerly SO SPV 58 Sp. z o.o.) were acquired on 2 December 2015;
- 100% of shares of Jotar Sp. z o.o. were acquired on 4 December 2015;
- 100% of shares of SO SPV 38 Sp. z o.o. and SO SPV 54 Sp. z o.o. were acquired on 4 May 2015;
- On 25 November 2015, Akka SCSp was incorporated;
- On 16 November 2015, Bianco SCSp was incorporated;
- On 18 March 2015, GT Netherlands III B.V. was incorporated;

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

- On 7 September 2015, GT Netherlands IV B.V. was incorporated;
- On 16 December 2015, Jerozolimskie 195 Sp. z o.o. was transformed into Jotar Sp. z o.o. Sp.k., with Jotar Sp. z o.o. acting as a General Partner and Akka SCSp as a Limited Partner;
- On 11 December 2015, Fidelin Sp. z o.o. was transformed into Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., with Fidelin Development Sp. z o.o. acting as a General Partner and Bianco SCSp acting as a Limited Partner;
- On 10 June 2015 Lisala acquired control over Echo Investment Group (Echo Investment S.A. and its direct and indirect subsidiaries) through the acquisition of 41,55% of shares. The entities in the structure extended their rights to the Echo Investment Group ownership through the further acquisition of 20,62% (7 August 2015) and 3,83% of shares (22 October 2015).

Polish Subsidiaries maintain their books of account in accordance with accounting principles and practices employed by enterprises in Poland as required by Polish Accounting Regulations.

Griffin Topco III S.à r.l. books of account are maintained in accordance with Luxembourg legal and accounting requirements.

The Abridged Consolidated Financial Information contains adjustments to the aforementioned books and records in order to comply with recognition and measurement principles of IFRS.

The preparation of the Abridged Consolidated Financial Information requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities affected in future periods.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the Abridged Consolidated Financial Information were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Estimates are used principally when accounting for revaluation of investment property, provision for doubtful debts and deferred income taxes.

### ***Consolidation***

The Abridged Consolidated Financial Information comprise the financial statements of the Group and its subsidiaries as at 31 December 2016.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

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



**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

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

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

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

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

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

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

*a) Subsidiaries*

Subsidiary is an entity that is controlled by the Group. Subsidiaries are consolidated from the date on which they were incorporated or control was transferred to the Group and are no longer consolidated from the date that control is lost. The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of acquisition. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any minority interest. The excess of the cost of acquisition over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill.

Inter-company transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated but considered an impairment indicator of the asset transferred. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

***b) Joint ventures***

An entity applies IFRS 11 Joint arrangements, to determine the type of joint arrangement in which it is involved. A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The Group as a joint venture recognizes its interest in a joint venture as an investment and shall account for that investment using the equity method in accordance with IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures.

***c) Associates***

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

Where the Group holds 20% or more of the voting power (directly or through subsidiaries) on an investee, it will be presumed the investor has significant influence unless it can be clearly demonstrated that this is not the case.

In the Abridged Consolidated Financial Information of the Group the equity method of accounting for investments in associates is used unless the Group may prove that it controls the investee.

***d) Equity method***

The Group's investments in its associate and joint venture are accounted for using the equity method.

Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognised at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognise changes in the Group's share of net assets of the associate or joint venture since the acquisition date. Goodwill relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is not tested for impairment individually.

The statement of profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate or joint venture. Any change in OCI of those investees is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognised directly in the equity of the associate or joint venture, the Group recognises its share of any changes, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealised gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture. The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate and a joint venture is shown on the face of the statement of profit or loss outside operating profit and represents profit or loss after tax and non-controlling interests in the subsidiaries of the associate or joint venture.

The financial statements of the associate or joint venture are prepared, for most of the Companies, for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognise an impairment loss on its investment in its associate or joint venture. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate or joint venture is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate or joint venture and its carrying value, and then recognises the loss as 'Share of profit of an associate and a joint venture' in the statement of profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over the joint venture, the Group measures and recognises any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence or joint control and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognised in profit or loss.

***Foreign currency translation***

***a) Functional and presentation currency***

The Abridged Consolidated Financial Information are presented in euros, which is also the Parent's (Griffin Topco III S.à r.l.) functional currency. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

Items included in the Abridged Consolidated Financial Information of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the relevant entity operates (the 'functional currency') being Polish zloty.

***b) Transactions and balances***

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the functional currency spot rates of exchange at the reporting date.

Differences arising on settlement or translation of monetary items are recognised in profit or loss with the exception of monetary items that are designated as part of the hedge of the Group's net investment of a foreign operation. These are recognised in OCI until the net investment is disposed of, at which time, the cumulative amount is reclassified to profit or loss. Tax charges and credits attributable to exchange differences on those monetary items are also recorded in OCI.

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

The closing and average foreign exchange rates to the euro as of and for the period ended 31 December 2016 and 31 December 2015 are the following:

	31 December 2016	31 December 2015
Exchange rate as at the end of the period	4,4240	4,2615
Average exchange rate for the period	4,3637	4,1843

**c) Translation of foreign operations into presentation currency**

The financial statements of the subsidiaries prepared in their functional currencies are included in the Abridged Consolidated Financial Information by translation into euro using appropriate exchange rates outlined in IAS 21.

On consolidation, the assets and liabilities of foreign operations are translated into euros at the period end exchange rate while income and expenses are translated at average exchange rates for the period. The exchange differences arising on translation for consolidation are recognised in other comprehensive income, as “Foreign currency translation” without effecting earnings for the period. On disposal of a foreign operation, the component of other comprehensive income relating to that particular foreign operation is recognised in profit or loss.

***Real estate properties***

**Classification of real estate properties**

The Group determines whether a property is classified as investment property or inventory property:

- Investment property comprises land and buildings (principally offices and retail property) that are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income or capital appreciation. The buildings are substantially rented to tenants and are not intended to be sold in the ordinary course of business.
- Inventory property comprises property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

**Investment property**

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the Group, is classified as investment property.

Investment property comprises freehold land, freehold buildings and land held under perpetual usufruct (approach is the same as for freehold properties).

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

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

Valuations are performed in accordance with RICS and IVSC Valuation Standards using either the residual method approach, DCF or sales comparison approach, as deemed appropriate by the appraiser.

Fair value calculated using cash flow projections is based on active market prices, adjusted, if necessary, for any difference in the nature, location or condition of the specific asset.

The valuation models in accordance with those recommended by the IVSC or RICS have been applied and are consistent with the principles in IFRS 13.

Valuation fees are not related to the property value and valuation results. The valuation by the professional appraiser is adjusted for lease incentives, agent fees, property interests, financial leasing related to perpetual usufruct of land compensations and letting fees.

The fair value of investment property reflects, among others, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in the light of current market conditions. The fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in respect of the property.

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

Changes in fair values are recorded in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income within 'Net gain / (loss) on property valuation'.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation or commencement of an operating lease. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property, plant and equipment the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use.

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

Land acquired for development and future use as investment property is initially presented as investment property under construction and accounted for at cost. This includes all plots of land held by the Group on which no construction or development has started at the balance sheet date.

If the Company begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.

#### Investment property under construction

Investment properties under construction are properties that are being (or will be) constructed, extended or redeveloped for future use as an investment property.

Such redevelopment projects are stated at fair value, however if the Group determines that the fair value of an investment property under construction is not reliably measurable but expects the fair value of the property to be reliably measurable when construction is complete or more advanced, then

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

Group measures that investment property under construction at cost until either its fair value becomes reliably measurable or construction is completed (whichever is earlier).

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

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

Capital expenditures relating to planned redevelopment comprise directly attributable expenditures borne by the Group prior to start of the construction phase. Expenditures such as costs of architectural design, building permits and initial works associated with the planned process of redevelopment of existing investment properties are capitalized by the Group only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, the cost of the item can be measured reliably and the Group has an intention to redevelop a property. Capital expenditure on future redevelopment of investment properties are recognized at cost less accumulated impairment loss.

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

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

The Group assumes that the investment redevelopment phase starts when works on a construction site are launched (the building book is opened). At that moment the basis for fair value is changed and property shall be classified as investment properties under construction and fair value shall represent the conditions after the redevelopment.

Redevelopment phase of an investment property is completed when: occupancy permit for the property is validated as well as the takeover protocol and final clearance is signed.

#### Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and NRV.

Cost includes:

- freehold and leasehold rights for land;
- amounts paid to contractors for construction;
- borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

NRV is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

### ***Property, plant and equipment***

All property, plant and equipment is stated at historical cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance are charged to the Consolidated Statement of Comprehensive Income during the financial period in which they are incurred.

Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate the cost over the asset's estimated useful lives. The assets residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at least at each financial year-end. Property, plant and equipment is depreciated over their estimated useful lives.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if its carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Gains and losses on disposals are determined by comparing proceeds with carrying amount. These are included in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

### ***Assets held for sale***

Investment property held for sale without redevelopment is classified as non-current assets held for sale under IFRS 5. Non-current assets are classified as assets held for sale if their carrying amount is recovered principally through a sale transaction rather than through a continuing use and is available for immediate sale in its present condition, subject to terms that are usual and customary for sales of such assets and the sale is highly probable within next 12 months.

The sale is determined to be highly probable if:

- there is a document signed, which proves the potential investor's intent to buy, this may comprise: intent letter, heads of terms, offer placed, SPA
- management is committed to a plan to sell at a price not significantly different from the ones included in the obtained documents
- there is an active sales process in place (due diligence procedures, meeting CPs to sell etc.)
- the sale is expected to be completed within one year from the date of classification.



The Group measures investment property classified as held for sale in accordance with IAS 40 measurement requirements (i.e. on re-classification, investment property that is measured at fair value continues to be so measured.). Other non-current assets (or disposal groups) classified as held for sale are measured at the lower of its carrying amount and fair value less costs to sell.

If the Group has classified an asset (or disposal group) as held for sale, but the criteria set above are no longer met, the Group ceases to classify the asset (or disposal group) as asset held for sale.

#### ***Impairment of non-financial assets***

Assets that are subject to amortisation or depreciation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstance indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash-generating units).

#### ***Financial assets***

The Group classifies its financial assets other than derivatives in the category as loans and receivables. The classification depends on the purpose for which the financial assets were acquired. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition.

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They are included in current assets, except for maturities greater than 12 months after the balance sheet date. These are classified as non-current assets.

The Group recognises a financial asset on its Consolidated Statement of Financial Positions when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. Financial assets are initially recognised at fair value plus transaction costs. Loans and receivables are carried at amortised cost using the effective interest method less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortisation is included in finance income in the statement of profit or loss. The losses arising from impairment are recognised in the statement of profit or loss in finance costs for loans and in cost of sales or other operating expenses for receivables.

Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the asset have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all risks and rewards of ownership or the control is transferred.

Rent and other receivables are recognised at their original invoiced value. Where the time value of money is material, receivables are carried at amortised cost, using the effective interest method.



The Group assesses at each balance sheet date whether there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A provision for impairment of loans and receivables is established when there is objective evidence that the Group will not be able to collect amounts due according to the original terms of the loans or receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganisation, and default or delinquency in payments (for trade receivables more than 2 months overdue) are considered indicators that the loan or receivable is impaired. The amount of the provision is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. The carrying amount of the asset is reduced through the use of an allowance account, and the amount of the loss is recognised in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income. When a trade receivable is uncollectible, i.e. when the probability of recovery is assessed as being remote, it is written off against the allowance account for trade receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited to the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

#### ***Derivative financial instruments and hedging activities***

Derivatives are initially recognised at fair value on the date a derivative contract is entered into and are subsequently remeasured at their fair value. Subsequent fair valuation is reflected in Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income. Derivatives are carried as assets when the fair value is positive and as liabilities when the fair value is negative.

The fair value of a derivative is classified as a non-current asset or liability when the remaining item is more than 12 months. It is classified as a current asset or liability when the remaining maturity of the item is less than 12 months.

The Group does not apply hedge accounting.

#### ***Cash and cash equivalents***

Cash and cash equivalents' includes cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less.

#### ***Borrowings***

All loans and borrowings (including bonds) are initially recognised at fair value less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income over the period of the borrowings using the effective interest method.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the balance sheet date.

### ***Borrowing costs***

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of an asset that necessarily takes a substantial period of time that is required to complete and prepare for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are expensed in the period in which they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

The interest capitalised is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. Where borrowings are associated with specific developments, the amount capitalised is the gross interest incurred on those borrowings less any investment income arising on their temporary investment. Interest is capitalised as from the commencement of the development work until the date of practical completion, i.e., when substantially all of the development work is completed. The capitalisation of finance costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted. Interest is also capitalised on the purchase cost of a site of property acquired specifically for redevelopment, but only where activities necessary to prepare the asset for redevelopment are in progress.

### ***Deferred income tax***

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the Abridged Consolidated Financial Information. However, the deferred income tax is not accounted for:

- if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss
- in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, and joint ventures where the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled by the parent, venturer or investor, respectively, and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the balance sheet date and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences, carried forward tax losses can be utilised.

### ***Provisions***

Provisions are recognised when:

- the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events;
- it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and
- the amount can be reliably estimated.

The amount recognised as a provision shall be the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period.

Where the effect of the time value of money is material, the amount of a provision shall be the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation. The discount rate (or rates) shall be a pre-tax rate (or rates) that reflect(s) current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The discount rate(s) shall not reflect risks for which future cash flow estimates have been adjusted.

***Revenue recognition***

Revenue includes rental income, service charges and management charges from properties, and income from property trading.

The Group recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured, to the extent that it is probable that future economic benefits will flow to the entity, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group bases its estimates on historical results, taking into consideration the type of customer, the type of transaction and the specifics of each arrangement.

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

***a) Rental income***

The Group is the lessor in operating leases. Rental income from operating leases is recognised in rental income on a straight-line basis over the lease term. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income. Lease incentives are recognized in the income statement over the lease term on a straight line basis as a change in rental income. Differences that arise between the contractual lease payments and the periodic net lease income are straight-lined over the period of the lease.

***b) Service and management charges***

Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the compensation becomes receivable. Service and management charges and other such receipts are included in Net rental income gross of the related costs, as the management consider that the Group acts as principal in this respect.

Management charges are recognised in the accounting period in which the services are rendered.

**c) Interest income**

Interest income is recognised as it accrues using the effective interest rate ("EIR") method. The EIR method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset or financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. EIR is the rate that exactly discounts the estimated future cash payments or receipts over the expected life of the financial instrument or a shorter period, where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

Interest income is included in 'Finance income / (cost)' in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

When a receivable is impaired, the Group reduces the carrying amount to its recoverable amount, being the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and continues unwinding the discount as interest income. Interest income on impaired loans is recognised using the original effective interest rate.

**Expenses**

Direct property operating expenses are directly related to rental income and include costs, such as day-to-day property administration, utilities, property taxes, maintenance costs, insurance premiums, valuation fees, service costs, that are for the account of the property owner.

Direct property operating expenses do not include general and administrative expenses, which are a part of 'Administration expenses'.

Direct property operating expenses are expensed as incurred. The Group acts as a principal with respect to service costs. Accordingly, the services invoiced to the tenant and the corresponding expenses are shown separately in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

**Dividend distribution**

The Company recognises a liability to make cash or non-cash distributions to equity holders of the parent, when the distribution is authorised and the distribution is no longer at the discretion of the Company, i.e. when it is approved by the shareholders. A corresponding amount is recognised directly in equity.

**Interest expense**

Interest expenses for borrowings other than those incurred on qualifying assets are recognised within 'Finance costs' in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income using the EIR method.

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

***Subsequent events***

Following transactions took place after the balance sheet date:

- Sale of general partners' shares in Akka SCSp, Charlie SCSp and December SCSp to Griffin Premium RE Lux S.à r.l. (entity owned by the Company) in January 2017.
- Sale of shares in Lamantia Sp. z o.o., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. and Nordic Park Offices Sp. z o.o. being general partners in Lamantia Sp. z o.o. Sp. k., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp. k. and Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. respectively by GT II and GT III to Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017 and February 2017.
- Contributions of shares in Bakalion Sp. z o.o., Centren Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., by Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. to GN II B.V. and GTN III B.V. respectively in January 2017.
- Contribution of Centren Sp. z o.o., Bakalion Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. and December RE Sp. z o.o. by Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. to Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017.
- Contribution of IB 14 FIZAN from GT Netherlands III B.V. to Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017.
- Purchase of GPRE Management Sp. z o.o. by Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017 and contribution of shares of GPRE Management Sp. z o.o. to IB 14 FIZAN by Griffin Premium RE..B.V. in March 2017
- Contribution of Centren Sp. z o.o. shares from Griffin Premium RE.. B.V. to IB14 FIZAN in January 2017.
- Contribution of Bakalion, Dolfia, Grayson, Lenna, DH Supersam shares from Griffin Premium RE.. B.V. to IB14 FIZAN in February 2017
- Sale of Akka RE Sp. z o. o., December RE Sp. z o. o. and Charlie RE Sp. z o. o. shares from Griffin Premium RE.. B.V. to IB14 FIZAN in February 2017
- Acquisition of shares in SO SPV 122 sp. z o.o. (to be renamed into Lima sp. z o.o.) by IB 14 FIZAN in April 2017.
- Adoption of the resolution on transformation Grayson Investment Sp. z o. o. Hala Koszyki Sp.k. into limited liability company (sp. z o. o.) named Hala Koszyki Sp. z o. o. in April 2017

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

- Sale of all loans toward the Entities by Griffin Finance II Sp. z o.o. and Griffin Finance III Sp. z o.o. to GT II and GT III respectively in January 2017
- Contribution of all the loans toward the Entities by GT II and GT III to Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. respectively and then by Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. to Griffin Premium RE.. B.V. in January and February 2017
- Sale of all the loans toward the Entities by Griffin Premium RE.. B.V. to IB 14 FIZAN in January, February and March 2017.
- Sale of the loan toward December SCSp by IB 14 FIZAN to December RE sp. z o.o. conversion of this loan into December SCSp's equity (increase of partnership interest) in March 2017.
- Sale of all other loans toward the Entities by IB 14 FIZAN to GPRE Management Sp. z o.o. in January, February and March 2017.

**Griffin Topco III S.à r.l.**  
**Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016**  
(in thousands of euro)

---

- GPRE Management Sp. z o.o. issued bonds acquired by IB 14 FIZAN in January, February and March 2017. Payment for the bonds was set off with the price for the loans toward the Entities sold by IB 14 FIZAN to GPRE Management Sp. z o. o.
- December RE sp. z o.o. issued bonds acquired by IB 14 FIZAN in February 2017. Payment for the bonds was set off with the price for the loan toward December SCSp sold by IB 14 FIZAN to December RE sp. z o.o.
- Sale of bonds issued by Charlie RE Sp. z o. o. from IB 15 FIZAN to GN II BV, contribution of these bonds to Griffin Premium RE.. B.V and subsequent contribution to IB 14 FIZAN in March 2017

As a result of initial public offering of Griffin Premium RE.. N.V. shares that took place on 13th April 2017, GT Netherlands III B.V. sold 33,142,689 shares of Griffin Premium RE.. N.V. The transaction price per share amounted to PLN 5.70.