



**Griffin
Premium RE..**

GRUPA GRIFFIN PREMIUM RE.. (“GRUPA”)

GRIFFIN PREMIUM RE.. N.V. (“SPÓŁKA”)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2017**

Spis treści

I.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe	5
II.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017	6
	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat	6
	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów	7
	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
	Informacja dodatkowa do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1.	Informacje ogólne	11
1.1	Struktura Grupy	11
1.2	Reorganizacja	16
1.3	Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości	17
	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Griffin Premium RE.. N.V.	17
1.4	Podstawa sporządzenia	17
1.5	Nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje	18
1.6	Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	21
2.	Opis osiągnięć lub niepowodzeń Grupy oraz wskazanie głównych wydarzeń mających miejsce w I kwartale 2017 roku ..	30
3.	Opis najważniejszych zagrożeń i wątpliwości dla pozostałych dziewięciu miesięcy roku obrotowego	32
4.	Wykaz ważnych zdarzeń w okresie sprawozdawczym oraz okoliczności i zdarzeń, zwłaszcza tych o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wynik finansowy Spółki	33
5.	Segmenty operacyjne	34
6.	Nieruchomości inwestycyjne	36
7.	Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie	36
8.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych oraz papierów wartościowych	36
9.	Informacje o zmianach zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych po zakończeniu ostatniego roku obrotowego	37
10.	Stanowisko Zarządu dotyczące możliwości wdrożenia wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników przedstawionych w raporcie kwartalnym w odniesieniu do przewidywanych wyników	38
11.	Struktura własności największych udziałowców Griffin Premium RE.. N.V.	39
12.	Informacje o postępowaniach sądowych	39
13.	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	39
14.	Informacja o udzielonych poręczeniach i gwarancjach równoważnych co do wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta	40
15.	Inne informacje, które Griffin Premium RE .. NV uważa za istotne dla oceny sytuacji kadrowej, sytuacji ekonomiczno-finansowej, wyniku finansowego oraz wszelkich zmian w tych aspektach działalności i informacji istotnych dla oceny zdolności Griffin Premium RE Group do wywiązania się ze swoich zobowiązań	40
16.	Czynniki, które zdaniem Zarządu wpływają na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w nadchodzącym kwartale	40
17.	Dywidenda wypłacona (lub zadeklarowana)	40
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku ..	41
	Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat	41
	Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z innych całkowitych dochodów	41
	Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	42

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	43
Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	1.01.2017- 31.03.2017	1.01.2016- 31.03.2016	1.01.2017- 31.03.2017	1.01.2016- 31.03.2016
Zysk operacyjny netto z nieruchomości inwestycyjnych (NOI)	25 505	24 988	5 901	5 725
Zysk z działalności operacyjnej	(75 896)	22 138	(17 560)	5 072
Zysk / (strata) brutto	(23 504)	5 648	(5 438)	1 294
Zysk / (strata) netto za dany okres	(22 172)	3 343	(5 130)	766
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 355	20 602	3 090	4 720
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 115)	(26 420)	(2 803)	(6 053)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 038)	(1 392)	(703)	(319)
Przepływy pieniężne netto	(1 798)	(7 211)	(416)	(1 652)
Aktywa razem	2 124 665	1 943 189	503 499	455 250
Kapitał własny	741 081	363 083	175 620	85 063
Zobowiązania długoterminowe	1 081 872	981 937	256 380	230 048
Zobowiązania krótkoterminowe	301 711	598 169	71 499	140 139
Liczba akcji/udziałów	133 931 912	133 931 912	133 931 912	133 931 912
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN/ EUR)	(0,17)	0,02	(0,04)	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję (PLN/EUR)	5,53	2,71	1,31	0,64
Balance sheet equity ratio in %	35%	19%	35%	19%
Wskaźnik Net LTV w %	61%	56%	61%	56%
Wskaźnik Funds From Operations (FFO)	10 125	11 961	2 343	2 740
Wskaźnik FFO na jedną akcję	0,08	0,09	0,02	0,02
Wskaźnik Adjusted Funds From Operations (AFFO)	2 363	(27 274)	547	(6 249)
Wskaźnik AFFO na jedną akcję	0,02	(0,20)	0,00	(0,05)
Wskaźnik EPRA NAV	785 630	386 504	186 177	90 550
Wskaźnik EPRA NAV na jedną akcję	5,87	2,89	1,39	0,68
Wskaźnik EPRA NNNAV	741 081	363 083	175 620	85 063
Wskaźnik EPRA NNNAV na jedną akcję	5,53	2,71	1,31	0,64

Wskaźnik Net LTV liczony jako: łączna wartość kredytów bankowych pomniejszona o środki pieniężne i depozyty terminowe oraz środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (z wyłączeniem depozytów najemców) podzielona przez wartość Nieruchomości inwestycyjnych

Wskaźnik Funds From Operations (FFO) liczony jako: Przychody z wynajmu netto pomniejszone o Koszty administracyjne, powiększone o przychody finansowe (z wyłączeniem skutków przeszacowania) oraz pomniejszone o koszt odsetek od kredytów bankowych (z wyłączeniem wpływu zamortyzowanego kosztu)

Wskaźnik Adjusted Funds From Operations (AFFO) liczony jako: wskaźnik FFO pomniejszony o skapitalizowane wydatki na nieruchomości inwestycyjne

Wskaźnik EPRA NAV liczony jako: Łącznie kapitały własne pomniejszone o aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, powiększone o zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego nieruchomości inwestycyjnych skorygowane o wartość godziwą instrumentów finansowych oraz odroczonego podatek dochodowy dotyczący instrumentów finansowych

Wskaźnik EPRA NNAV liczony jako: Wskaźnik EPRA NAV powiększony o aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego nieruchomości inwestycyjnych, pomniejszony o zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego nieruchomości inwestycyjnych, skorygowany o wartość godziwą instrumentów finansowych i odroczonego podatek dotyczący instrumentów finansowych oraz pomniejszony o wartość godziwą długu bankowego

II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat

	Za okres	
	1.01.2017- 31.03.2017	1.01.2016- 31.03.2016
Przychody z wynajmu	6 418	5 891
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	3 141	2 322
Koszty operacyjne nieruchomości	(3 658)	(2 488)
Przychody z wynajmu netto	5 901	5 725
Koszty administracyjne	(1 867)	(885)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(22 496)	232
Zysk/(strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(22 496)	232
Zysk z działalności operacyjnej	(18 462)	5 072
Przychody finansowe	15 884	150
Koszty finansowe	(2 860)	(3 928)
Zysk / (strata) brutto	(5 438)	1 294
Podatek dochodowy (koszt)/przychód	308	(528)
Zysk/ (strata) netto	(5 130)	766
Przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(5 130)	766
Udziały niekontrolujące	-	-
	(5 130)	766
Zysk przypadający na jedną akcję (podstawowy i rozwodniony):	(0,04)	0,01

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów

	<i>Za okres</i>	
	<i>1.01.2017- 31.03.2017</i>	<i>1.01.2016- 31.03.2016</i>
Zysk netto za okres obrotowy	(5 130)	766
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>		
<i>Różnice kursowe z przeliczenia</i>	<i>1 629</i>	<i>(181)</i>
Inne całkowite dochody/(straty)	1 629	(181)
Całkowity dochód ogółem za rok obrotowy pomniejszony o podatek	(3 501)	585
Całkowity dochód przypadający na:		
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(3 501)</i>	<i>585</i>
<i>Udziały niekontrolujące</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Na dzień		
	31 marca 2017	31 grudnia 2016	31 marca 2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	472 177	470 380	387 325
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	-	44 571
Kredyty i pożyczki długoterminowe	227	790	564
Pozostałe należności	9	10	-
Długoterminowe środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 804	2 406	2 960
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 095	7 674	1 361
	481 312	481 260	436 781
Aktywa obrotowe			
Należności z wynajmu i pozostałe	7 678	3 813	5 025
Należności z tytułu podatku dochodowego	39	32	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	4 383	6 707	5 333
Środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe	10 080	10 010	8 111
	22 187	20 562	18 469
AKTYWA RAZEM	503 499	501 822	455 250
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał zakładowy	133 930	45	-
Kapitał zapasowy	41 259	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	(3 513)	(5 142)	(2 052)
Aktywa netto przypisywane akcjonariuszom	3 944	41 334	87 115
Razem	175 620	36 237	85 063
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe	239 376	252 535	140 787
Pozostałe pożyczki	21	137 919	81 909
Otrzymane kaucje i zaliczki	3 930	3 348	2 824
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 053	15 658	4 528
	256 380	409 460	230 048
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty bankowe	61 338	49 050	114 592
Pozostałe pożyczki	-	16	16 782
Zobowiązania handlowe i pozostałe	7 454	3 260	4 772
Zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych	2 406	3 323	2 306
Otrzymane kaucje i zaliczki	301	476	1 687
	71 499	56 125	140 139
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	327 879	465 585	370 187
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	503 499	501 822	455 250

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Aktywa netto przypisywane akcjonariuszom	Razem
Stan na 1 stycznia 2016	-	-	(1 871)	86 349	84 478
Zysk za rok obrotowy	-	-	-	766	766
Inne całkowite dochody	-	-	(181)	-	(181)
Razem całkowite dochody	-	-	(181)	766	585
Stan na 31 Marca 2016	-	-	(2 052)	87 115	85 063
Stan na 1 stycznia 2017	45	-	(5 142)	41 334	36 237
(Strata) za rok obrotowy	-	-	-	(5 130)	(5 130)
Inne całkowite dochody	-	-	1 629	-	1 629
Razem całkowite dochody	-	-	1 629	(5 130)	(3 501)
Wyemitowany kapitał	133 885	41 259	-	-	175 144
Reorganizacja Grupy	-	-	-	(32 260)	(32 260)
Stan na 31 marca 2017	133 930	41 259	(3 513)	3 944	175 620

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Za okres	
	1.01.2017- 31.03.2017	1.01.2016- 31.03.2016
Działalność operacyjna		
Zysk/(strata) brutto	(5 438)	1 294
Korekty uzgadniające zysk brutto do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej:		
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz odpisy aktualizujące	22 496	(232)
Przychody finansowe	(15 884)	(150)
Koszty finansowe	3 762	3 928
	4 936	4 840
Korekty kapitału obrotowego		
Zmiana stanu należności z wynajmu i pozostałych	(2 786)	(126)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	339	(1 206)
Zmiana stanu otrzymanych zaliczek i kaucji	204	(270)
Rozrachunki z tytułu VAT	358	1 443
Pozostałe pozycje	35	84
Podatek dochodowy zapłacony	4	(45)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 090	4 720
Działalność inwestycyjna		
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(2 803)	(1 001)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w budowie	-	(5 052)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 803)	(6 053)
Działalność finansowa		
Wpływy z kredytów bankowych	1 325	6 155
Spłata kredytów bankowych	(2 738)	(4 023)
Wpływy z otrzymanych pożyczek	1 465	-
Odsetki zapłacone	(1 681)	(1 883)
Zmiany stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	926	(568)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(703)	(319)
Przepływy pieniężne netto	(416)	(1 652)
Zmiana stanu środków pieniężnych	(416)	(1 652)
Środki pieniężne na początek okresu	10 010	9 961
Różnice kursowe	486	(198)
Środki pieniężne na koniec okresu	10 080	8 111

Informacja dodatkowa do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Grupa Griffin Premium RE.. N.V. (dalej "**Grupa Kapitałowa Griffin Premium RE**" lub "**Grupa**") jest właścicielem i zarządcą nieruchomościami w całej Polsce. Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa składa się z jednostek przedstawionych poniżej w nocie 1.1. W okresie do 3 marca 2017 roku jednostki te były bezpośrednio lub pośrednio własnością Griffin Topco II S.á r.l. ("**GT II**") i Griffin Topco III S.á r.l. ("**GT III**"), które są jednostkami pośrednio kontrolowanymi przez fundusz ostatecznie kontrolowany przez spółkę Oaktree Capital Management Group LLC.

Griffin Premium RE.. N.V. został utworzony w dniu 21 grudnia 2016 roku jako jednostka dominująca celem stworzenia platformy nieruchomościowej, której akcje następnie miały być przedmiotem oferty publicznej. W rezultacie od dnia 3 marca 2017 roku w wyniku reorganizacji opisanej w nocie 1.2 Griffin Premium RE.. N.V. stał się właścicielem jednostek, które wcześniej były bezpośrednio i pośrednio kontrolowane oraz zarządzane przez GTII oraz GTIII. Dane finansowe Griffin Premium RE.. N.V. za lata kończące się 31 grudnia 2014, 2015 oraz 2016 roku zostały wydzielone z danych finansowych dotyczących działalności GTII oraz GTIII przy założeniu, że Grupa istniała od 1 stycznia 2014 roku.

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

1.1 Struktura Grupy

Głównym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie unikalną platformą wysokiej klasy nieruchomości biurowych oraz biurowo-handlowych zlokalizowanych w Polsce. Grupa koncentruje działalność operacyjną na aktywnym zarządzaniu bazą najemców oraz ścisłym monitorowaniu polskiego rynku nieruchomości, tak aby mogły zostać spełnione oczekiwania obecnych i przyszłych najemców.

Podstawową działalnością Griffin Premium RE .. N.V. jako podmiotu dominującego jest prowadzenie interesów oraz świadczenie usług zarządzania i doradztwa dla innych spółek z Grupy.

Na wykonywanie przez Spółkę funkcji doradczych, zarządczych i finansowych składają się:

- nadzór nad realizacją strategii Grupy,
- zapewnienie szybkiego przepływu informacji w całej Grupie,
- podniesienie efektywności zarządzania środkami pieniężnymi i finansowymi poszczególnych podmiotów,
- wzmocnienie pozycji rynkowej Grupy jako całości.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Spółki oraz innych podmiotów wymienione poniżej ("**Jednostki**"):

Griffin Premium RE.. N.V. - spółka akcyjna z siedzibą w Holandii, w Amsterdamie 1083, przy ulicy Barbara Strozziilaan 201. W dniu 21 grudnia 2016 spółka została zarejestrowana w Holenderskim Rejestrze Handlowym, pod numerem 67532837.

Bakalion Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 grudnia 2012 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 446054. Spółka jest właścicielem dwóch obiektów biurowych zlokalizowanych w Krakowie pod nazwą „Centrum Biurowe Lubicz I i II”.

Centren Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 4 lutego 2013 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 465417. Spółka posiada nieruchomość biurową zlokalizowaną w Łodzi pod nazwą „Green Horizon”.

Dolfia Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 grudnia 2012 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 445995. Posiada nieruchomość biurową zlokalizowaną w Warszawie pod nazwą „Batory Office Building I”.

Ebgaron Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 grudnia 2012 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 446794. Spółka posiada nieruchomość biurową zlokalizowaną w Warszawie pod nazwą Bliski Centrum.

Grayson Investments Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 listopada 2011 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 404544. Spółka jest komplementariuszem spółki Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Lenna Investments Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 30 września 2011 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 399453. Spółka jest komandytariuszem spółki Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 26 stycznia 2006 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 250876. Spółka jest właścicielem trzech budynków biurowych i jednego budynku handlowego zlokalizowanego w Warszawie, pod nazwą „Hala Koszyki”.

Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (wcześniej Cyrion Sp. z o.o.) - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona w rezultacie przekształcenia Cyrion Sp. z o.o. w Lamantia Sp. z o.o. Sp. k. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 grudnia 2015 roku. Rejestracja przekształcenia została dokonana 21 grudnia 2015 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 593148. Spółka posiada obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, pod nazwą „Philips House”.

Lamantia Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 8 stycznia 2015 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 551021. Spółka jest komandytariuszem spółki Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (wcześniej Kafue Investments Sp. z o.o.) - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona w rezultacie przekształcenia Kafue Investments Sp. z o.o. w Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 15 kwietnia 2016 roku. Rejestracja przekształcenia została dokonana 11 maja 2016 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 617700. Spółka posiada obiekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, pod nazwą „Nordic Park”.

Nordic Park Offices Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 4 lutego 2016 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 602816. Spółka jest komplementariuszem spółki Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

DH Supersam Katowice Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 15 października 2010. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 382110. Spółka jest właścicielem powierzchni biurowo - handlowej przy głównej ulicy zlokalizowanej w Katowicach, pod nazwą „Supersam”.

Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 8 stycznia 2015 roku pod nazwą Sebrema Sp. z o.o. W dniu 18 czerwca 2015 roku jej nazwa została zmieniona na Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 545107. Spółka jest komplementariuszem spółki Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (wcześniej DH Renoma Sp. z o.o.) - z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 27 listopada 2009 roku. W dniu 2 grudnia 2015 roku DH Renoma Sp. z o.o. zmieniła swoją formę prawną na Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp.k. Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 28 stycznia 2015 pod numerem KRS 589297. Spółka jest właścicielem powierzchni biurowo - handlowej przy głównej ulicy zlokalizowanej we Wrocławiu, pod nazwą „Renoma”.

IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych - funkcjonuje na podstawie Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z 27 maja 2004 roku (Dz.U. ustaw 2014 poz. 157). W dniu 20 listopada 2015 roku, Fundusz został wprowadzony do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem RFi 1250.

Charlie RE Sp. z o.o. - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 594818.

December RE Sp. z o.o. - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 594700.

Akka RE Sp. z o.o. - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 594695.

Akka SCSp - spółka komandytowa ustanowiona oraz istniejąca pod prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. Wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B201.731.

Charlie SCSp - spółka komandytowa ustanowiona oraz istniejąca pod prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. Wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B199.336

December SCSp - spółka komandytowa ustanowiona oraz istniejąca pod prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. Wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B205.185.

GPRE Management Sp. z o.o. (wcześniej Dom Handlowy Supersam Katowice Sp. z o.o.) zakupiona przez Grupę w styczniu 2017 roku - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, istniejąca pod prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Polsce, w Warszawie, przy Al. Szucha 6. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 602904.

Griffin Premium RE Lux S.à r.l. - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Luksemburgu L-2449, przy Boulevard Royal 26A. W dniu 17 stycznia 2017 roku wpisana do Rejestru Handlowego i Spółek Luksemburga, pod numerem B211.834.

Jednostka	Siedziba	Stan na	Metoda konsolidacji
		31 marca 2017	
		%	
Griffin Premium RE.. N.V.	Amsterdam/Holandia	100	pełna
Bakalion Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Centren Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dolfia Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Ebgaron Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Grayson Investments Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Lenna Investments Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Hala Koszyki Grayson Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Lamantia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Lamantia Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dom Handlowy Renoma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Dom Handlowy Supersam Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Nordic Park Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Warszawa/Polska	100	pełna
Nordic Park Offices Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Akka SCSp	Luksemburg / Luksemburg	100	pełna
Charlie SCSp	Luksemburg / Luksemburg	100	pełna
December SCSp	Luksemburg / Luksemburg	100	pełna
Akka RE Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Charlie RE Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
December RE Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
IB 14 FIZ Aktywów Niepublicznych	Warszawa/Polska	100	pełna
GPRE Management Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	100	pełna
Griffin Premium RE Lux S.á r.l.	Luksemburg / Luksemburg	100	pełna

Zarząd:

Griffin Premium RE.. N.V.

- Dorota Wysokińska – Kuzdra - Dyrektor zarządzający
- Rafał Pomorski - Dyrektor zarządzający
- Intertrust Management B.V. - Członek Zarządu (do 7 marca 2017 roku)
- Przemysław T. Krych - Dyrektor niewykonawczy, Przewodniczący Rady Dyrektorów (od 23 marca 2017 roku)
- Maciej Dyjas - Dyrektor niewykonawczy (od 23 marca 2017 roku)
- Nebil Senman - Dyrektor niewykonawczy (od 23 marca 2017 roku)
- Karim Khairallah - Dyrektor niewykonawczy (od 23 marca 2017 roku)
- Marcus M.L.J. van Campen - Dyrektor niewykonawczy spełniający kryteria niezależności (od 12 kwietnia 2017 roku)
- Andreas Segal - Dyrektor niewykonawczy spełniający kryteria niezależności (od 12 kwietnia 2017 roku)
- Thomas Martinus de Witte - Dyrektor niewykonawczy spełniający kryteria niezależności (od 12 kwietnia 2017 roku)

1.2 Reorganizacja

Griffin Premium RE.. BV został utworzony w Holandii w dniu 21 grudnia 2016 roku. Na dzień jej utworzenia, Spółka była spółką nieaktywną, która nie prowadziła działalności z Griffin Netherlands II BV ("GN II") i GT Netherlands III BV ("GTN III") będącymi jej udziałowcami.

W okresie od grudnia 2016 roku do 3 marca 2017 roku nastąpiła reorganizacja, w której poprzez szereg etapów obejmujących sprzedaż i przeniesienie udziałów, Spółka stała się spółką dominującą dla Jednostek ("Reorganizacja").

Reorganizacja rozpoczęła się od założenia spółki przez GN II i GTN III i przebiegała przez następujące etapy:

- Sprzedaż udziałów w Akka SCSp, Charlie SCSp i December SCSp przez odpowiednio IB 14 FIZAN, GT II FIZAN i IB 15 FIZAN do Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. i December RE Sp. z o.o.
- Sprzedaż udziałów komplementariusza w Akka SCSp, Charlie SCSp i December SCSp przez GTII i GTIII do Griffin Premium RE Lux S.à r.l. (Jednostka będąca własnością Spółki) w styczniu 2017 roku.
- Sprzedaż udziałów w Lamantia Sp. z o.o., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. i Nordic Park Offices Sp. z o.o. będących komplementariuszami w Lamantia Sp. z o.o. Sp. k., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp. k. i Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. odpowiednio przez GT II i GT III do Griffin Premium RE.. B.V. w styczniu 2017 roku oraz w lutym 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów w Bakalion Sp. z o.o., Centren Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., przez Griffin Topco II S.à r.l. i Griffin Topco III S.à r.l. do GN II B.V. i GTN III B.V. w styczniu 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów Centren Sp. z o.o., Bakalion Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. i December RE Sp. z o.o. przez GN II B.V. i GTN III B.V. do Spółki w styczniu 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów IB 14 FIZAN z GTN III do Spółki w styczniu 2017 roku.
- Zakup GPRE Management Sp. z o.o. przez Spółkę w styczniu 2017 roku.
- Przeniesienie udziałów Centren ze Spółki do IB14 FIZAN w styczniu 2017 roku.

Wraz z przeniesieniem udziałów odpowiednich Jednostek, transfery pożyczek wewnątrzgrupowych zostały przeprowadzone w następujący sposób:

- Sprzedaż wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez Griffin Finance II Sp. z o.o. i Griffin Finance III Sp. z o.o. do GT II i GT III w styczniu 2017 roku.
- Przeniesienie wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez GT II i GT III do odpowiednio GN II i GTN III, a następnie przez GN II i GTN III do Spółki w styczniu i lutym 2017 roku.
- Sprzedaż wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez Spółkę do IB 14 FIZAN w styczniu, lutym i marcu 2017 roku.
- Sprzedaż wszystkich pożyczek na rzecz Jednostek przez IB 14 FIZAN do Spółki Zarządzającej w styczniu, lutym i marcu 2017 roku.

GPRE Management Sp. z o.o. wyemitowała obligacje nabyte przez IB 14 FIZAN w styczniu 2017 roku. Zapłata za obligacje została skompensowana z wartością pożyczek na rzecz Jednostek sprzedanych przez IB 14 FIZAN do GPRE Management Sp. z o.o.

Po zakończeniu reorganizacji Spółka jest w posiadaniu certyfikatów inwestycyjnych w IB 14 FIZAN oraz udziałów w Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o., December RE Sp. z o.o. i Griffin Premium RE Lux S.à r.l, a Jednostki te posiadają (bezpośrednio lub pośrednio) udziały we wszystkich pozostałych Jednostkach.

1.3 Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Griffin Premium RE.. N.V.

W następstwie Reorganizacji obejmującej wniesienie przez spółki dominujące udziałów poszczególnych podmiotów w zamian za udziały w Griffin Premium RE.. N.V. , ze skutkiem od dnia 3 marca 2017 roku Griffin Premium RE.. N.V stał się właścicielem Jednostek, które wcześniej były bezpośrednio i pośrednio kontrolowane przez GTII oraz GTIII.

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

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

1.4 Podstawa sporządzenia

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień oraz za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku jak również dane porównawcze na dzień oraz za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku dla sprawozdania z zysków i strat,

sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych. Dla sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowano dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 marca 2016 roku. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie kwoty w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostały zaprezentowane w tysiącach EUR.

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

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

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

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego oraz są stosowane w sposób ciągły we wszystkich okresach zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem poniższych nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji, które obowiązują dla okresów rocznych zaczynających się od lub po 1 stycznia 2017 r., opisanych w Nocie 1.5.

1.5 Nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje

Grupa zastosowała wszystkie nowe standardy oraz zmiany do standardów obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2016 roku. Grupa nie implementowała żadnych standardów, zmian do standardów lub opublikowanych interpretacji jeszcze nieobowiązujących.

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

Roczne poprawki z cyklu sprawozdawczego 2011-2013

Poprawki te obowiązują od 1 lipca 2014 roku, Grupa zastosowała te zmiany po raz pierwszy w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Obejmują one, m.in., zmiany do:

MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana ma zastosowanie prospektywne i doprecyzowuje, że opis dodatkowych usług na rzecz podmiotów wynajmujących w MSR 40 służy jedynie do rozróżnienia nieruchomości inwestycyjnej oraz nieruchomości zajmowanej przez właściciela (tj. rzeczowych aktywów trwałych). Ponadto wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie opis usług dodatkowych w MSR 40, jest stosowany przy określaniu, czy dana transakcja stanowi zakup składnika aktywów czy połączenie przedsięwzięć. Zmiana ta nie powoduje żadnych zmian w polityce rachunkowości Grupy, opartej na aktualnych przepisach.

Roczne poprawki z cyklu sprawozdawczego 2010-2012

Poprawki te obowiązują od 1 lipca 2014 roku, Grupa zastosowała te zmiany po raz pierwszy w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Obejmują one, m.in., zmiany do:

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

Zmiana ma zastosowanie prospektywne oraz precyzuje, że wszystkie zobowiązania do zapłaty wynagrodzenia warunkowego zaklasyfikowane jako zobowiązania (lub aktywa) powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy bez względu na to, czy są one objęte zakresem MSR 39 Instrumenty finansowe: ujawnianie i wycena. Jest to spójne z obecną polityką rachunkowości Grupy, a więc zmiana ta nie miała wpływu na politykę rachunkowości Grupy.

a) Standardy, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują

Standardy mające zastosowanie w Grupie, które są opublikowane, ale nie weszły w życie do dnia wydania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione poniżej. Ta lista obejmuje te standardy oraz interpretacje, które według Grupy będą potencjalnie mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdy będą stosowane w przyszłości. Grupa planuje zastosowanie tych standardów od daty wejścia ich w życie.

MSSF 16 Leasing

MSSF 16 został opublikowany w styczniu 2016 roku i określa nowe podejście do umów leasingu. Nowy standard zastąpi obecne wymagania dotyczące najmu zgodnie z MSSF.

Ujęcia po stronie właściciela pozostają zasadniczo bez zmian w porównaniu do obecnego ujęcia. Tak, jak w przypadku MSR 17 Leasing, MSSF 16 wymaga od właścicieli zaklasyfikowania umów najmu na dwa rodzaje, leasing finansowy oraz operacyjny. Klasyfikacja leasingu określa w jaki sposób oraz kiedy właściciel ujmuje przychody z wynajmu oraz jakie aktywa zostają ujęte. Nie oczekuje się, że sposób rozpoznawania przychodów oraz kosztów właściciela ulegnie zmianie.

Wdrożenie nowego standardu będzie miało znaczący wpływ na rachunkowość leasingobiorcy, a więc może także mieć wpływ na praktyki biznesowe w spółkach na rynku nieruchomości.

Grupa planuje zastosować nowy standard w dacie jego wejścia w życie. W roku 2016 Grupa rozpoczęła analizę wpływu wszystkich aspektów MSSF 16 poprzez dokonanie wysokopoziomowej oceny. Obecnie Grupa analizuje szczegółowy wpływ MSSF 16.

Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2019 roku, z ograniczoną możliwością wcześniejszego zastosowania.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami

MSSF 15 został opublikowany w maju 2014 roku i ustala model pięciu kroków dla rozpoznawania przychodu z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychód jest ujmowany w wysokości odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, do którego jednostka oczekuje mieć prawo w zamian za przekazane towary lub usługi.

Nowy standard zastąpi wszystkie obecne wymagania dotyczące rozpoznawania przychodów zgodnie z MSSF. Dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku jest wymagane pełne zastosowanie retrospektywne lub zmodyfikowane ujęcie retrospektywne. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone. Grupa planuje zastosować standard po raz pierwszy w dniu obowiązywania stosując pełną metodę retrospektywną.

W roku 2016, Grupa dokonała wstępnej oceny wpływu MSSF 15, która ulegnie zmianie po zakończeniu bardziej dokładnej bieżącej analizy. Ponadto Grupa analizuje wyjaśnienia opublikowane przez RMSR w projekcie w lipcu 2015 roku i także będzie rozważać wszelkie kolejne zmiany. Grupa obecnie jest w trakcie oceny wpływu MSSF 15, szczególnie w odniesieniu do następujących zagadnień:

- Wymogi dotyczące oszacowania wynagrodzenia zmiennego, oraz identyfikacji zawartych w umowie zobowiązań do wykonania świadczenia mogą doprowadzić do odmiennego ujęcia przychodów z tytułu opłat za zarządzanie nieruchomościami oraz usługi rozbudowy.
- Sprzedaż nieruchomości będzie rozpoznawana z chwilą, gdy klient przejmuje kontrolę. Stosowanie nowych przepisów dotyczących momentu przeniesienia kontroli będzie wymagało osądu w ocenie, czy przychód powinien zostać rozpoznawany w czasie lub w określonym momencie.

Standard MSSF 15 nie będzie miał wpływu na rozpoznawanie przychodu z wynajmu, ponieważ jest to nadal objęte zakresem MSR 17 Leasing.

MSSF 9 Instrumenty finansowe

W lipcu 2014 roku, RMSR opublikowała kompletną wersję MSSF 9 Instrumenty Finansowe, który zastąpi MSR 39 wraz ze wszystkimi dotychczasowymi wersjami MSSF 9. MSSF 9 łączy trzy aspekty rozliczania projektów instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości i rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla wszystkich okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Z wyjątkiem rachunkowości zabezpieczeń, wymagane jest zastosowanie retrospektywne, bez konieczności ujawnienia danych porównawczych. W przypadku rachunkowości zabezpieczeń wymagania są zazwyczaj stosowane prospektywnie, z pewnymi ograniczonymi wyjątkami.

Grupa planuje zastosowanie nowego standardu po raz pierwszy w dniu jego wejścia w życie. W 2016 roku Grupa dokonała wysokopoziomowej oceny wpływu wszystkich aspektów MSSF 9. Taka wstępna ocena oparta jest na aktualnie dostępnych informacjach i może ulec zmianie w wyniku dalszych szczegółowych analiz lub dodatkowych uzupełniających informacji dostępnych dla Grupy w przyszłości. Grupa nie przewiduje znaczącego wpływu MSSF 9 na bilans i kapitał własny, z wyjątkiem skutków zastosowania przesłanki utraty wartości zgodnie z MSSF 9.

b) Opublikowane standardy, które nie zostały zatwierdzone przez UE

Zarząd Spółki analizuje i dokonuje oceny wpływu nowych standardów z interpretacjami wymienionych poniżej na polityki rachunkowości stosowane przez Grupę oraz na jej przyszłe sprawozdanie finansowe.

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace

prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

1.6 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w euro („EUR”), które jest walutą prezentacji Grupy. Dla każdej z Jednostek, w tym dla Griffin Premium RE.. B.V., Grupa ustaliła, że walutą funkcjonalną jest PLN w oparciu o podstawowe środowisko gospodarcze, w którym prowadzą działalność jednostki, walutę, która ma główny wpływ na koszty świadczenia usług, walutę, w której środki dotyczące finansowania oraz działalności operacyjnej są otrzymywane, a aktywa oraz zobowiązania Jednostek oraz Griffin Premium RE.. B.V. są wyrażone w tej walucie funkcjonalnej.

a) Transakcje i salda

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

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

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

b) Jednostki wchodzące w skład Grupy

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

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

c) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Podstawą przy ustalaniu wartości godziwej portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest obserwowana cena rynkowa, która jest szacunkową kwotą, za jaką składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na dzień wyceny, na aktualnych warunkach rynkowych w niezależnej transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi stronami transakcji, tj. działającymi w ich najlepszym interesie.

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

Dodatkowe nakłady poniesione są ujmowane, jako zwiększenia nieruchomości inwestycyjnych tylko, gdy jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści finansowe z tego składnika oraz można wiarygodnie wycenić ten składnik. Koszty z tytułu napraw i utrzymania są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat ('koszty z tytułu napraw i konserwacji' w kosztach operacyjnych) w okresie, w którym zostały poniesione.

Wszelkie zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat w pozycji 'Zysk/(strata) z nieruchomości inwestycyjnych'.

Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez wykorzystywanie aktywów przez właściciela lub rozpoczęcie zabudowy do sprzedaży. W przypadku wykorzystywania nieruchomości inwestycyjnej przez właściciela następuje przeniesienie tej nieruchomości do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ustalone, jako różnica między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową tej pozycji oraz kosztami transakcyjnymi, są one ujmowane w pozycji 'Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych' w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat.

Grunty nabyte pod rozbudowę i z zamiarem przyszłego wykorzystania są początkowo ujmowane jako nieruchomość inwestycyjna i są prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna w budowie. Pozycja ta obejmuje wszystkie grunty znajdujące się w posiadaniu Grupy, na których nie rozpoczęła się rozbudowa na dzień bilansowy. W przypadku, gdy Grupa rozpoczyna modernizację istniejącej nieruchomości inwestycyjnej w celu jej dalszego wykorzystania, jako nieruchomość inwestycyjną w przyszłości, nieruchomość ta pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeniesiona do nieruchomości zajmowanej przez właściciela podczas modernizacji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie – to są nieruchomości w trakcie budowy lub modernizacji w celu dalszego wykorzystywania, jako nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są według wartości godziwej. Jeżeli Grupa stwierdzi, że wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie nie można wiarygodnie ustalić, ale oczekuje, że wartość godziwą takiej nieruchomości będzie można wiarygodnie ustalić po zakończeniu budowy lub na późniejszym etapie jej zaawansowania, wycenia nieruchomość inwestycyjną w trakcie budowy w

wartości kosztu do czasu, kiedy jej wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić, lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Grupa zastosowała następujące kryteria oceny wiarygodności wyceny do wartości godziwej:

- podpisana umowa z głównym wykonawcą;
- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni przeznaczonej do wynajęcia najemcom (na podstawie podpisanych umów najmu oraz listów intencyjnych).

Nakłady inwestycyjne związane z planowaną modernizacją obejmują bezpośrednie nakłady poniesione przez Grupę przed rozpoczęciem fazy budowy. Wydatki, takie jak koszty projektu architektonicznego, pozwolenia na budowę oraz prace wstępne związane z planowanym procesem modernizacji istniejących nieruchomości inwestycyjnych są kapitalizowane przez Grupę tylko wtedy, gdy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tym składnikiem aktywów, jest możliwa wycena składnika w wiarygodny sposób, oraz Grupa ma zamiar dokonania modernizacji nieruchomości. Nakłady inwestycyjne na przyszłą modernizację nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości w przypadku, gdy nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej.

Koszty projektów deweloperskich obejmują koszty nabycia, podatki od zakupu oraz wszelkie koszty bezpośrednio związane z dostosowaniem składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania. Koszty administracyjne nie są wliczane, chyba, że można je bezpośrednio przyporządkować do konkretnych projektów. Powiązane koszty finansowania są kapitalizowane do dnia zakończenia projektu.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są przeniesione są do nieruchomości inwestycyjnych po ukończeniu prac, tj. w dniu, w którym nieruchomość jest gotowa do eksploatacji.

d) Oprocentowane kredyty i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty oraz pożyczki są ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji związane z ich uzyskaniem. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty i pożyczki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej („ESP”). Efektywna stopa procentowa jest stopą, która dokładnie dyskontuje oszacowane przyszłe pieniężne wpływy lub płatności dokonywane w oczekiwanym okresie do wygaśnięcia instrumentu finansowego, a w uzasadnionych przypadkach w okresie krótszym – do bilansowej wartości netto składnika aktywów.

e) Rozpoznawanie przychodu

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób, niezależnie od tego, kiedy otrzymywana jest płatność. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz cło. Grupa uznała, że jest mocodawcą we wszystkich umowach przychodowych, a zatem posiada możliwość ustalania ceny, ale jest również narażona na ryzyko zapasów i ryzyko kredytowe.

Przy rozpoznawaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Przychody z wynajmu

Grupa jest leasingodawcą w umowach dotyczących leasingu operacyjnego. Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres leasingu i ujęte są w

przychodach z wynajmu w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat ze względu na charakter umów, z wyjątkiem warunkowych opłat leasingowych, które są ujmowane w momencie ich wystąpienia. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w procesie negocjowania najmu i działań zmierzających do zawarcia umowy leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszt przez okres najmu na takich samych zasadach co przychody z wynajmu.

Zachęty leasingowe ujmuje się jako zmniejszenie przychodów z wynajmu według metody liniowej przez okres najmu. Okres najmu jest to nieodwoływalny okres, na który leasingobiorca zobowiązał się umową do najmu danego składnika aktywów, wraz z wszelkimi dodatkowymi okresami, w których leasingobiorca ma prawo kontynuować najem składnika aktywów za wniesieniem dalszych opłat lub bez ich wnoszenia, pod warunkiem że w chwili rozpoczęcia najmu jest wystarczająco pewne, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa.

Kwoty otrzymane od najemców za wcześniejsze zakończenie umowy najmu lub odszkodowania ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat w momencie powstania prawa do ich otrzymania.

Opłaty za obsługę, opłaty za zarządzanie i inne wydatki odzyskane od najemców

Przychody wynikające z refaktury kosztów do najemców są ujmowane w tym okresie, w którym należność staje się wymagalna. Opłaty za obsługę i zarządzanie oraz inne takie wpływy są ujęte w przychodach z wynajmu, w zakresie, w jakim dyrektorzy uważają, że Grupa działa jako mocodawca, tj. gdy posiada główną odpowiedzialność za świadczenie usług i ponosi ryzyko kredytowe.

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych

Aktywa są ujmowane jako sprzedane wtedy, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przekazane kupującemu, co zwykle stanowi bezwarunkową transakcję wymiany. W przypadku warunkowej wymiany, sprzedaż jest rozpoznawana tylko wtedy, gdy spełnione są wszystkie istotne warunki.

f) Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania, z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej. Przychody z tytułu odsetek ujmuje się w przychodach finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat.

g) Podatki

Grupa podlega podatkom dochodowym oraz podatkom od zysków kapitałowych w różnych jurysdykcjach. W celu ustalenia całkowitych rezerw na podatki bieżące i odroczone wymagany jest istotny osąd.

Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu podatku dochodowego w oparciu o szacunki czy dodatkowe podatki będą należne do zapłaty.

W przypadku, gdy ostateczny wynik podatkowy różni się od kwot, które zostały pierwotnie ujęte, różnice takie będą miały wpływ na rezerwy oraz na podatki bieżące i odroczone z tytułu podatku dochodowego w okresie, w którym zostało dokonane takie ustalenie.

h) Bieżący podatek dochodowy

Zobowiązania i należności z tytułu podatku dochodowego wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych.

Stawki podatkowe i przepisy podatkowe wykorzystywane obliczenia tych kwot są takie, jakie zostały prawnie uchwalone lub faktycznie obowiązywały na dzień bilansowy w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność operacyjną i gdzie generuje dochód do opodatkowania. Bieżący podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym, ujęty jest w kapitale własnym, a nie w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat. Zarząd dokonuje okresowej oceny pozycji ujętych w zeznaniach podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których obowiązujące przepisy podatkowe podlegają interpretacji i ustanawiają właściwie przepisy.

i) Podatek odroczony

Podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazywaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w przewidywalnej przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wysokość podatku odroczonego uwzględnia przewidywany sposób realizacji lub rozliczenia wartości bilansowej składników aktywów i zobowiązań. Przy planowaniu sposobu realizacji nieruchomości inwestycyjnych wycenianych do wartości godziwej istnieje domniemanie, że wartość bilansowa zostanie odzyskana w drodze sprzedaży.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są naliczane według stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w roku, kiedy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa zostanie rozwiązana, w oparciu o stawki i przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.

Podatek odroczony dotyczący pozycji ujętych poza rachunkiem zysków i strat jest rozpoznawany poza rachunkiem zysków i strat. Pozycje z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w korelacji z transakcją bazową w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio odnoszone są na kapitał własny.

Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku dochodowego są kompensowane, jeżeli istnieje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do kompensaty podatku wobec bieżących zobowiązań podatkowych i odroczone podatki mają związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Korzyści podatkowe nabyte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, ale niespełniające kryteriów odrębnego ujęcia na datę nabycia, są ujmowane dopiero wtedy, gdy wymagają tego nowe informacje o faktach i okolicznościach. Jeśli ta nowa informacja została ujawniona podczas okresu wyceny, korektę traktuje się jako zmniejszenie wartości firmy (o ile nie przekracza wartości firmy). W przeciwnym przypadku, jest to ujmowane w rachunku zysków lub strat.

j) Zasady konsolidacji

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, wówczas gdy podlega ekspozycji na zmienne wyniki lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na poziom generowanych zwrotów poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do Grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Grupy i jednostek zależnych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Grupa kontroluje jednostkę, wtedy i tylko wtedy, gdy:

- sprawuje władzę nad danym podmiotem, na przykład, mając możliwość bieżącego kierowania istotnymi działaniami jednostki, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Co do zasady, panuje domniemanie, że posiadanie większości głosów skutkuje posiadaniem kontroli. W celu poparcia tego domniemania i w sytuacji, kiedy Grupa posiada mniej niż większość praw głosu lub równoważnych, Grupa bierze pod uwagę wszystkie istotne fakty i okoliczności w celu oceny posiadania władzy nad inwestycją, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę.

Grupa dokonuje ponownej oceny czy sprawuje ona bądź nie kontrolę nad inwestycją, w przypadku, gdy fakty i okoliczności wskazują na zmianę w jednym lub kilku z trzech elementów kontroli. Konsolidacja

jednostki zależnej rozpoczyna się w momencie, gdy Grupa przejmuje kontrolę nad jednostką zależną, a zaprzestaje się jej z momentem utraty sprawowania kontroli. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty jednostki zależnej przejętej lub zbytej w ciągu roku ujmują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia, w którym Grupa objęła kontrolę, do dnia, w którym Grupa przestaje kontrolować jednostkę zależną.

Zysk oraz strata oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów są przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niekontrolującym, nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną. W razie konieczności, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad (polityki) rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami (politykami) stosowanymi przez Grupę. Wszystkie wewnątrzgrupowe aktywa i pasywa, kapitał własny, przychody, koszty oraz przepływy pieniężne dotyczące transakcji pomiędzy członkami Grupy są eliminowane w całości w konsolidacji.

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. W momencie utraty kontroli przez Grupę nad jednostką zależną, zaprzestaje się ujmowania związanych z nią aktywów (w tym wartość firmy), zobowiązań, udziałów niekontrolujących i innych składników kapitału własnego, podczas gdy wszelkie zyski lub straty ujmowane są w rachunku zysków lub strat. Wszelkie inwestycje zatrzymane w jednostce poprzednio zależnej rozpoznaje się w wartości godziwej.

k) Segmenty operacyjne

Segmenty działalności Grupy prezentowane są zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznych raportów zarządczych i po analizie kluczowego decydenta odpowiedzialnego za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych. Grupa zidentyfikowała następujące segmenty sprawozdawcze, takie same jak segmenty operacyjne, określone w oparciu o rodzaj projektów:

- powierzchnie biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast
- budynki biurowe.

Przychody, koszty, wycena zysku (straty) segmentu, wycena aktywów i pasywów segmentów są ustalane zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętą przy sporządzaniu i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również z polityką (zasadami) rachunkowości dotyczącymi raportowania przez segment. Miernikiem zysku (straty) segmentu jest jego zysk operacyjny.

l) Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości, oszacowania oraz założenia

Przygotowanie przez Grupę skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na raportowane wartości przychodów, kosztów, aktywów i pasywów oraz towarzyszących ujawnień. Niepewność dotycząca tych oszacowań i założeń może skutkować koniecznością korekt wartości bilansowej aktywów lub pasywów w przyszłych okresach. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie, a opierają się na doświadczeniach historycznych, dostosowanych do obecnych warunków rynkowych i innych czynników.

a) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to budynki wynajmowane przez jednostki Grupy, ze względu na ryzyko i metodę wyceny zgrupowane łącznie w dwóch klasach nieruchomości inwestycyjnych (powierzchnie

biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast i budynki biurowe). Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana na Poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez rzeczoznawców. Zważywszy na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wycena nieruchomości inwestycyjnych została sporządzona w EUR i przeliczona na PLN według kursu obowiązującego na dzień bilansowy. Szczegóły dotyczące oszacowań i założeń omówione zostały w notce 5.1.3.

b) Podatki

Istnieją niejasności w odniesieniu do interpretacji skomplikowanych regulacji podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz wielkości i terminu przyszłego dochodu podlegającego opodatkowaniu. Biorąc pod uwagę szeroki zakres transakcji oraz długoterminowy charakter i złożoność istniejących porozumień umownych, różnice wynikające między faktycznymi wynikami a tymi założonymi lub przyszłymi zmianami takich założeń, mogą powodować konieczność dokonania w przyszłości korekty dochodów i kosztów podatkowych już ujętych. Grupa tworzy rezerwy, w oparciu o rozsądne szacunki, na wypadek potencjalnych kontroli ze strony organów podatkowych. Wielkość tych rezerw jest oparta o szereg czynników, takich jak doświadczenie wynikające z poprzednich kontroli podatkowych i różnic w interpretacjach regulacji podatkowych, dokonywanych przez podatnika i właściwe organy podatkowe.

Takie różnice w interpretacji mogą wynikać z szeregu kwestii zależnych od sytuacji panującej w krajach siedziby spółek Grupy.

2. Opis osiągnięć lub niepowodzeń Grupy oraz wskazanie głównych wydarzeń mających miejsce w I kwartale 2017 roku

Pierwsza Oferta Publiczna

W wyniku pierwszej oferty publicznej akcji Spółki ("**Akcje**"), która miała miejsce 13 kwietnia 2017 roku ("**Data Dopuszczenia**") ("**Oferta**"), Spółka otrzymała 28 mln EUR wpływów netto. Zamiarem Spółki w pierwszej kolejności jest przeznaczenie tych środków na zakup nowych projektów, w tym przeznaczenie ok 18,1 mln EUR na zakup projektu West Link we Wrocławiu ("**West Link**") oraz ok 9,8 mln EUR na trzy projekty biurowe zlokalizowane w Warszawie ("**Aktywa ROFO**") (skutkujące inwestycją pośrednią w każde Aktywo ROFO na poziomie 25% środków wymaganych przez każdą ze spółek projektowych dla Aktywów ROFO ("**Spółki ROFO**") (z wyłączeniem zewnętrznego finansowania bankowego) do ukończenia budowy Aktywów ROFO).

Oprócz środków pozyskanych w wyniku Oferty, Spółka spodziewa się, że będzie musiała dodatkowo pozyskać około 18 mln EUR kapitału dłużnego w postaci kredytu bankowego aby sfinansować zakup West Link (skutkujący wskaźnikiem Net LTV na poziomie około 50%). W przypadku, gdy spółka zdecyduje się skorzystać z prawa złożenia pierwszej oferty dotyczącej Aktywów ROFO aby nabyć pozostałe 75% udziałów w Aktywach ROFO, będzie musiała zainwestować dodatkowy kapitał. Kwota dodatkowego wymaganego kapitału zostanie ustalona w oparciu o ostateczną cenę zakupu bazującą na wycenie poszczególnych Aktywów ROFO w momencie nabywania pozostałych 75% udziałów w Aktywach ROFO. Zakłada się, że pozyskanie zewnętrznego finansowania bankowego odbędzie się w wysokości skutkującej wskaźnikiem Net LTV na poziomie około 55%. Dodatkowy kapitał wymagany do zakupu pozostałych 75% udziałów w Aktywach ROFO powinien stanowić 75% różnicy pomiędzy wartością określonego Aktywa ROFO oraz kwotą długu bankowego przeznaczonego na jego zakup. Sposób pozyskania wymaganego kapitału nie jest na tym etapie znany, natomiast najbardziej naturalną ścieżką dla struktur typu REIT jest pozyskanie kapitału w wyniku emisji nowych akcji.

Spółka spodziewa się sfinalizowania zakupu West Link (przy założeniu zadowalających wyników badania due diligence) w momencie zakończenia jego budowy w kwietniu 2018 r. Aktywa ROFO zostaną nabyte jeśli spółka zdecyduje się skorzystać z prawa złożenia pierwszej oferty, co jest uwarunkowane uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie dla poszczególnych Aktywów ROFO oraz uzyskania ich obciążenia na poziomie co najmniej 60%.

Umowa Zakupu Terminowego oraz Umowa Prawa Pierwszej Oferty

W dniu 9 marca 2017 r. spółka podpisała przedwstępną umowę terminowego zakupu budowanego przez Echo Investment S.A. ("**Echo**") budynku biurowego o powierzchni użytkowej 14,362 m² z planowaną datą ukończenia budowy w pierwszym lub drugim kwartale 2018 r.:

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Wrocław	Na Ostatnim Groszu	West Link

W dniu 9 marca 2017 r., Spółka podpisała przedwstępną umowę zakupu 25% udziałów w Spółkach ROFO kontrolowanych przez Echo. Łączna powierzchnia użytkowa tych projektów, które mają zostać ukończone w latach 2018 – 2019 wynosi 50,430 m²:

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Warszawa	Beethovena	Beethovena I
biura	Warszawa	Beethovena	Beethovena II
biura	Warszawa	Grzybowska	Browary Faza J

W dniu 9 marca 2017 r. podpisana została umowa pomiędzy Echo, spółką a GPRE Management sp. z o.o. („**Obligatariusz**”), na podstawie której Obligatariusz obejmie obligacje wyemitowane przez właściwego komandytariusza poszczególnych Spółek ROFO („**Umowa ROFO**”). Umowa ROFO dotyczy wszystkich Aktywów ROFO. Echo pośrednio kontroluje 100% akcji lub udziałów w Spółkach ROFO, które dewelopują Aktywa ROFO. Spółka zamierza zainwestować (pośrednio poprzez Obligatariusza), na warunkach określonych w Umowie ROFO, w każde z Aktywów ROFO w wysokości 25% środków wymaganych przez przez każdą Spółkę ROFO (pomniejszonych o kwotę zewnętrznego kredytu budowlanego w wysokości 60% prognozowanych kosztów) do zakończenia budowy poszczególnych Aktywów ROFO. Na podstawie budżetu budowlanego zaprezentowanego Obligatariuszowi przez Echo w związku z wykonaniem Umowy ROFO, kwota wymaganego kapitału do zainwestowania przez Spółkę wynosi 9,8 mln EUR. Fundusze na ten cel mają pochodzić ze środków uzyskanych przez Spółkę w wyniku Oferty i nie jest wymagane inne finansowanie zewnętrzne w tym celu.

W dniu 9 marca 2017 r. Echo oraz jedno dwie spółki zależne, Grupa Echo sp. z o.o. oraz FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, działające jako sprzedawcy, oraz podmiot z Grupy - IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, jako kupujący, podpisali umowę nabycia West Link („**Umowa Nabycia**”). Strony Umowy nabycia postanowiły powziąć czynności prowadzące do sfinalizowania przez kupującego nabycia praw i obowiązków spółki będącej właścicielem West Link w drodze nabycia 100% akcji w komandytariuszu oraz komplementariuszu spółki posiadającej West Link, po spełnieniu się lub ucheleniu warunków zawieszających określonych w Umowie Nabycia.

Wysokość kwoty jaką by IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ma zapłacić za akcje zgodnie z Umową Nabycia ma być równa sumie: (i) wartości iloczynu NOI (wartość pieniężna równa rocznym przychodom z czynszów generowanych przez West Link pomniejszona o wydatki operacyjne nie przenaszalne na najemców) oraz stopy kapitalizacji na poziomie 6,873%, który na dzień podpisania Umowy Nabycia wynosi 36 mln EUR; (ii) wartości kapitału obrotowego nabywanych spółek; oraz (iii) środków pieniężnych posiadanych przez nabywane spółki, która to suma powinna zostać pomniejszona o wartość długu (głównie składającego się z kredytów bankowych) tych spółek.

Gwarancje czynszowe

W dniu 9 marca 2017, GTII, GTIII oraz poszczególne podmioty będące właścicielami Obecnych Aktywów podpisały umowy gwarancji czynszowych („**Gwarancje Czynszowe**”) w odniesieniu do poszczególnych aktywów wymienionych poniżej, dotyczące powierzchni, które nie były wynajęte na Datę Dopuszczenia. W związku z każdą Gwarancją Czynszową GTII lub GTIII („**Gwaranci**”) zagwarantowali, że każdy z podmiotów będący właścicielem Obecnych Aktywów: (i) otrzyma równowartość czynszu nominalnego oraz średniej wartości opłat eksploatacyjnych (z zastrzeżeniem rocznego rozliczenia oraz z uwzględnieniem kosztów operacyjnych dotyczących pustostanów związanych z trwającymi pracami wykończeniowymi dla najemców) za każdą powierzchnię budynku, która nie zostanie wynajęta do podmiotu trzeciego przez okres pięciu lat od Daty Dopuszczenia (t.j. Gwarancje Czynszowe wchodzi w życie z Datą Dopuszczenia i obowiązują przez okres pięciu lat od tej daty), (ii) otrzyma czynsz wynikający z podpisanych umów najmu w pełnej wysokości, t.j. wszystkie kwoty obniżek czynszu czy okresów bezczynszowych zostaną pokryte przez Gwarancje Czynszowe, (iii) otrzyma kwoty zapłacone agentom i pośrednikom z tytułu podpisanych umów najmu oraz dotyczące nowych umów najmu, w negocjowanie których Gwarant nie był zaangażowany, oraz (iv) otrzyma wszelkie kwoty dotyczące obniżek czynszów

oraz zakontraktowanych prac wykończeniowych a także nakładów kapitałowych dotyczących zarówno podpisanych jak i nowych umów najmu (również w przypadku, gdy nieruchomość nie jest w pełni wynajęta na koniec okresu obowiązywania gwarancji Gwarant pokryje wszelkie koszty prac wykończeniowych dla pozostałej powierzchni, jeśli powierzchnia ta zostanie wynajęta). Zobowiązania Gwarantów do pokrycia elementów wymienionych w punktach (ii), (iii) oraz (iv) podlega ograniczeniu do maksymalnej kwoty wpisanej w poszczególnych Gwarancjach Czynszowych i wygasa po 60 miesiącach od Daty Dopuszczenia.

Gwarancje czynszowe zostały zawarte w odniesieniu do następujących nieruchomości: (i) Hala Koszyki; (ii) Renoma; (iii) Batory; (iv) Philips House; (v) Supersam; (vi) Nordic Park; (vii) Bliski Centrum; (viii) CB Lubicz I/II; oraz (ix) Green Horizon (łącznie **„Obecne Aktywa”**). Gwarancje czynszowe pokrywają powierzchnie biurowe i miejsca parkingowe (bez względu na to czy nieruchomość jest obiektem czysto biurowym czy też o funkcji mieszanej), z wyłączeniem jakiejkolwiek powierzchni handlowej, która jest oddzielnie pokryta opisaną poniżej Gwarancją NOI.

Gwarancja Przychodowa

W dniu 9 marca 2017, GTII (jako gwarant) oraz poszczególni właściciele oraz użytkownicy wieczystości nieruchomości składających się na nieruchomości Hala Koszyki, Renoma oraz Supersam zawarli umowę dotyczącą gwarancji przychodowej (**„Gwarancja Przychodowa”**), na mocy której gwarant zobowiązuje się na rzecz beneficjentów, że jeśli w okresie pięciu lat od Daty Dopuszczenia w którymkolwiek roku roczny przychód z wynajmu netto trzech powyższych nieruchomości wyniesie poniżej 11,5 mln EUR (**„Kwota Gwarantowana”**), gwarant zapłaci poszczególnym właścicielom oraz użytkownikom wieczystym Hali Koszyki, Renomy oraz Supersamu różnicę pomiędzy Kwotą Gwarantowaną (w proporcji do wskaźnika obłożenia, jeśli wskaźnik ten spadnie poniżej 85%) oraz rzeczywistą kwotą przychodów z najmu netto. Maksymalna łączna kwota płatna w okresie pięciu lat wynosi 11,5 mln EUR (która to kwota będzie proporcjonalnie zmniejszona w przypadku sprzedaży którejkolwiek nieruchomości przez Grupę przed upływem pięciu lat lub w przypadku, gdy którykolwiek z beneficjentów Gwarancji Przychodowej dokona całkowitej lub częściowej cesji praw i obowiązków z Gwarancji Przychodowej na rzecz podmiotu trzeciego w sprzeczności z postanowieniami Gwarancji Przychodowej)

*Umowa Ramowa z Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju (**„EBOR”**)*

W dniu 22 marca 2017 r. Spółka zawarła umowę ramową z EBOR (**„Umowa Ramowa”**). Na podstawie Umowy Ramowej, EBOR zamierzał nabyć Akcje (**„Akcje EBOR”**) w ramach Oferty.

Spółka nie była zobligowana pod Umową Ramową do alokowania Akcji EBOR na rzecz EBOR w ramach Oferty oraz EBOR był traktowany na równi z innymi inwestorami.

Umowa Ramowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, który mówił, że wszystkie zobowiązania stron Umowy Ramowej przestają obowiązywać jeśli Oferta nie dojdzie do skutku lub EBOR nie zakupi Akcji EBOR w ramach Oferty. Umowa Ramowa podlega prawu angielskiemu.

3. Opis najważniejszych zagrożeń i wątpliwości dla pozostałych dziewięciu miesięcy roku obrotowego

Kluczowe negatywne czynniki zewnętrzne wpływające na rozwój Grupy obejmują:

- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej w Polsce (bieżące zmiany w prawie podatkowym i ich interpretacja);

- wolniejsze od oczekiwań tempo wdrażania prawodawstwa REIT w Polsce;
- ciągłe zwiększanie podaży nowych budynków biurowych na polskim rynku nieruchomości;
- nowe inwestycje w zakresie handlu detalicznego w miastach, w których znajdują się nieruchomości biurowo-handlowe Spółki;
- e-handel wpływający na tradycyjny handel detaliczny w centrach handlowych;
- malejąca konkurencja w polskim sektorze bankowym ze względu na konsolidację i repolonizację.

Kluczowe negatywne czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju Grupy obejmują:

- bankructwo polskiej sieci supermarketów (Alma), które zmniejszyło poziom obłożenia do 94% w nieruchomości Renoma (ale w pełni pokryte gwarancją Przychodową)
- kolejne akwizycje biurowe (w tym zakup 75% udziałów w Spółkach ROFO) wymagające podwyższenia kapitału.

4. Wykaz ważnych zdarzeń w okresie sprawozdawczym oraz okoliczności i zdarzeń, zwłaszcza tych o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wynik finansowy Spółki

Z wyjątkiem znaczących zdarzeń opisanych w punkcie 2. niniejszego raportu, w I kwartale 2017 roku Spółki zależne Griffin Premium RE .. N.V. podpisały nowe umowy najmu oraz przedłużenia na łączną powierzchnię ponad 10 000 mkw. Średni wskaźnik obłożenia nieruchomości wzrósł z 84,4% (89,4% uwzględniając Listy Intencyjne) na dzień 31 grudnia 2016 roku do 88,4% (91,0% uwzględniając Listy Intencyjne) na dzień 31 marca 2017 roku.

5. Segmenty operacyjne

Informacje dotyczące poszczególnych nieruchomości są dostarczane członkom kierownictwa, którzy stanowią razem główny organ odpowiedzialny za decyzje operacyjne. Przekazywane informacje zawierają dane dotyczące przychodów netto z najmu (włączając przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych oraz koszty operacyjne nieruchomości), zyski/(straty) z wyceny nieruchomości inwestycyjnej, zyski/(straty) netto z tytułu nieruchomości inwestycyjnych.

Poszczególne nieruchomości agregowane są w segmenty o zbliżonych cechach ekonomicznych, takich jak rodzaj nieruchomości czy rodzaj rynku. Na potrzeby Zarządu agregacji poddawane są dane dotyczące nieruchomości stanowiących powierzchnie biurowe przy głównych ulicach miast oraz nieruchomości biurowe. Ten podział jest konsekwentnie stosowany w zakresie raportowania wyników segmentów, zgodnie z poniższym:

- Powierzchnie biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast — nabycia, inwestycje i wynajem powierzchni w centrach handlowych oraz przestrzeni biurowych w tych centrach,
- Budynki biurowe - nabycia, inwestycje i wynajem powierzchni biurowych.

Koszty administracyjne, które ponosi Grupa, jak również zysk/strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, przychody finansowe, koszty finansowe oraz podatek dochodowy nie są przedmiotem raportowania do Zarządu w układzie segmentowym. Sprzedaż pomiędzy segmentami nie występuje. Na aktywa segmentu składają się nieruchomości inwestycyjne (zarówno zakończone, jak i w budowie) oraz kredyty i pożyczki długoterminowe.

Na zobowiązania segmentu składają się kredyty bankowe i pozostałe pożyczki, jako że są to jedyne zobowiązania raportowane do Zarządu w układzie segmentowym.

Pozostałe pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie są zaprezentowane w układzie segmentowym, ponieważ informacje te nie są przedmiotem analiz z punktu widzenia Zarządu.

Okres zakończony 31 marca 2017			
	<i>Nieruchomości biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast</i>	<i>Nieruchomości biurowe</i>	<i>Razem</i>
Zysk segmentu			
Przychody z wynajmu	3 084	3 334	6 418
Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i marketingowych	1 912	1 229	3 141
Koszty operacyjne nieruchomości	(2 303)	(1 355)	(3 658)
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(13 554)	(8 942)	(22 496)
Zysk segmentu ogółem	(10 861)	(5 734)	(16 595)
 Koszty finansowe	 (1 234)	 (1 046)	 (2 280)
 Nieprzypisane do segmentu			
Koszty administracyjne			(965)
Przychody i koszty finansowe			14 403
Zysk/(strata) brutto			(5 437)

Rok zakończony 31 marca 2017			
	Nieruchomości biurowo - handlowe przy głównych ulicach miast	Nieruchomości biurowe	Razem
Aktywa segmentu			
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	282 760	189 417	472 177
Aktywa segmentu razem	282 760	189 417	472 177
Aktywa nieprzypisane do segmentu			
Pożyczki długoterminowe			235
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			5 095
Pozostałe aktywa			25 991
Aktywa razem			503 498
Zobowiązania segmentu			
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki	185 247	115 467	300 714
Zobowiązania segmentu razem	185 247	115 467	300 714
Zobowiązania nieprzypisane do segmentu			
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego			13 053
Kredyty bankowe i pozostałe pożyczki			21
Zobowiązania długoterminowe			3 930
Zobowiązania krótkoterminowe			10 162
Zobowiązania razem			327 880

Informacje geograficzne:

Przychody z wynajmu	Za okres	
	1.01.2017- 31.03.2017	1.01.2016- 31.12.2016
Miasto lokalizacji nieruchomości inwestycyjnej		
Katowice	699	2 966
Kraków	1 028	4 075
Łódź	1 298	5 239
Warszawa	1 591	3 743
Wrocław	1 802	7 665
Razem	6 418	23 688

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych

	Okres zakończony	
	31 marca 2017	31 grudnia 2016
Miasto lokalizacji nieruchomości inwestycyjnej		
Katowice	56 064	56 020
Kraków	65 019	64 830
Łódź	69 674	69 650
Warszawa	144 383	142 970
Wrocław	137 037	136 910
Razem	472 177	470 380

6. Nieruchomości inwestycyjne

	31 marca 2017
Stan na 1 stycznia	470 380
Nakłady inwestycyjne na nieruchomości	1 796
Przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-
Opłaty prowizyjne	129
Zachęty leasingowe	102
Zysk/(strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(22 496)
Różnice z przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	22 266
Stan na 31 grudnia	472 177

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa posiadała 9 nieruchomości inwestycyjnych.

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

Sezonowość oraz cykliczność ma nieznaczny wpływ na działalność Grupy.

8. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych oraz papierów wartościowych

W I kwartale 2017 roku ani Griffin Premium RE.. N.V. ani żadna z jej spółek zależnych nie były finansowane w drodze emisji dłużnych instrumentów finansowych.

Wszystkie kredyty otrzymane przez Grupę oparte są o zmienne oprocentowanie. Koszty odsetkowe mogą zwiększyć się lub zmniejszyć w wyniku zmian stóp procentowych.

Stan na 31 marca 2017

Bank	Oprocentowanie	Zapadalność	Razem	Długo-terminowe	Krótko-terminowe
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + marża	kwiecień 2019	34 550	33 745	805
Konsorcjum bankowe	EURIBOR 3M + marża	czerwiec 2020	45 923	43 277	2 646
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + marża	luty 2018	6 340	-	6 340
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + marża	styczeń 2034	7 401	7 070	331
Westdeutsche Immobilienbank AG	EURIBOR 3M + marża	luty 2018	7 315	-	7 315
mBank Hipoteczny S.A.	EURIBOR 3M + marża	lipiec 2034	13 938	12 936	1 002
Bank Gospodarstwa Krajowego	Stopa referencyjna NBP pomniejszona o wskaźnik społeczny	czerwiec 2034	4 167	3 956	211
Bank Gospodarstwa Krajowego	WIBOR 1M + marża	luty 2018	140	-	140
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 3M + marża	sierpień 2026*	45 790	45 362	428
Bank Gospodarstwa Krajowego	EURIBOR 3M + marża	czerwiec 2026	97 458	93 030	4 428
Bank Ochrony Środowiska S.A.	EURIBOR 3M + marża	czerwiec 2017	37 520	-	37 520
Bank Ochrony Środowiska S.A.	WIBOR 3M + marża	czerwiec 2017	172	-	172
			300 714	239 376	61 338

9. Informacje o zmianach zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych po zakończeniu ostatniego roku obrotowego

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa posiadała hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie 728 170 tys. EUR.

Oprócz kredytów hipotecznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych, w 2017 roku Grupa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Udzielone przez kredytobiorców wobec banków udzielających finansowania:

- Zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych kredytobiorców,
- Zastawy rejestrowe oraz poręczenia cywilne na udziałach kredytobiorców w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Zastawy rejestrowe oraz poręczenia cywilne na ogólnych i ograniczonych prawach kredytobiorców w spółkach komandytowych,
- Zastawy rejestrowe oraz poręczenia cywilne na udziałach wybranych komplementariuszy i komandytariuszy posiadających prawa w spółkach komandytowych będących kredytobiorcami,
- Zastaw rejestrowy na ruchomościach i prawach majątkowych kredytobiorców,
- Pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorców,

- Przyznawanie zabezpieczenia w odniesieniu do praw wynikających z istniejących i przyszłych umów, w tym między innymi umów ubezpieczenia, umów dzierżawy, gwarancji najmu, umowy z generalnym wykonawcą i innych stosownych umów,
- Przyznawanie zabezpieczenia w odniesieniu do praw z tytułu długu podporządkowanego,
- Podporządkowanie istniejącego zadłużenia spółek zależnych,
- Weksle własne in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi,
- Oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Ustanowione wobec innych stron trzecich:

- Zmieniona umowa dotycząca warunków realizacji jednej z inwestycji opisujących karę umowną w przypadku zbycia nieruchomości inwestycyjnych bez przenoszenia zobowiązań wynikających z Umowy, w tym zapłaty odszkodowania, na rzecz nowego podmiotu,
- Zmieniona umowa dotycząca warunków realizacji jednej z inwestycji, opisująca rekompensatę wynikającą z zezwolenia na realizację inwestycji i uzyskania pozwolenia na budowę drogi - płatność po wpisaniu prawa do drogi do księgi wieczystej,
- Umowa zawarta w formie aktu notarialnego, skutkująca zobowiązaniem do zapłaty kary umownej za naruszenie umowy w zakresie obowiązku informacyjnego, wycofania skarg itp. - płatność w przypadku nieprzestrzegania zobowiązań wynikających z umowy i otrzymania wniosku o płatność,
- Zmieniona umowa wymagająca wypłaty rekompensaty wynikającej z uzyskania pozwolenia na budowę drogi oraz zezwolenia na realizację jednej z inwestycji,
- Zmieniona umowa, która pociąga za sobą obowiązek pokrycia części kosztów modernizacji terenu pod warunkiem, że zostanie uzyskane pozwolenie na budowę drogi, oraz The Building Works and Property Agency dostarczy faktury,
- Załącznik do umowy dotyczący przygotowania projektu jednej z inwestycji - jednorazowa zapłata premii po zakończeniu inwestycji, jeśli rozwiązania projektowe wykorzystane przez Architekt przy ich ostatecznej optymalizacji umożliwią Inwestorowi osiągnięcie celu budżetowego inwestycji,
- Umowa gwarancyjna dotycząca przekroczenia kosztów,
- Służebność przesyłu dla nieruchomości inwestycyjnych w zakresie stacji transformatorowych.

10. Stanowisko Zarządu dotyczące możliwości wdrożenia wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników przedstawionych w raporcie kwartalnym w odniesieniu do przewidywanych wyników

Zarząd uważa, że Grupa będzie w stanie zrealizować wyniki za rok 2017, w wysokości przedstawionej w prognozie zawartej w prospekcie (bez uwzględnienia wpływu zmian kursów walut) i wypłacić dywidendę zgodnie z przewidywaniami.

11. Struktura własności największych udziałowców Griffin Premium RE.. N.V.

Na 31 marca 2017 roku wyemitowany i opłacony kapitał zakładowy Spółki zgodnie z rejestrem akcjonariuszy/udziałowców kształtuje się następująco:

<i>Akcjonariusze/Udziałowcy</i>	<i>Liczba akcji/udziałów</i>	<i>Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału [EUR]</i>	<i>Wartość kapitału zakładowego [EUR]</i>	<i>%</i>
<i>Griffin Netherlands II B.V.</i>	67 646 534	1	67 646 534	50,51
<i>GT Netherlands III B.V.</i>	66 285 378	1	66 285 378	49,49
Razem	133 931 912		133 931 912 -	100,00

Zgodnie z informacjami dostępnymi dla Griffin Premium RE .. N.V., struktura akcjonariatu Spółki na dzień 30 maja 2017 roku przedstawiała się następująco:

<i>Akcjonariusze/Udziałowcy</i>	<i>Liczba akcji/udziałów</i>	<i>Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału [EUR]</i>	<i>Wartość kapitału zakładowego [EUR]</i>	<i>%</i>
<i>Griffin Netherlands II B.V.</i>	37 792 049	1	37 792 049	24,2
<i>GT Netherlands III B.V.</i>	37 031 612	1	37 031 612	23,7
<i>Nationale Nederlanden OFE</i>	15 000 000	1	15 000 000	9,6
<i>Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju</i>	14 807 000	1	14 807 000	9,5
<i>Inni akcjonariusze/udziałowcy</i>	51 502 518	1	51 502 518	33,0
Razem	156 133 179		156 133 179	100,0

W dniu 19 maja 2017 roku Griffin Netherlands II B.V. nabył 3 968 782 akcji Griffin Premium RE .. N.V. i zwiększył swój udział w kapitale do 24,2%.

W dniu 19 maja 2017 roku Griffin Netherlands II B.V. nabył 3 888 923 akcji Griffin Premium RE .. N.V. i zwiększył swój udział w kapitale do 23,7%.

12. Informacje o postępowaniach sądowych

Na koniec I kwartału 2017 roku nie występowały ani postępowania sądowe, ani administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych w łącznej wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

13. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W I kwartale 2017 roku ani Spółka, ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

14. Informacja o udzielonych poręczeniach i gwarancjach równoważnych co do wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W I kwartale 2017 roku ani Griffin Premium RE .. N.V., ani żadna z jej spółek zależnych nie udzieliły gwarancji stronom trzecim, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki.

15. Inne informacje, które Griffin Premium RE .. NV uważa za istotne dla oceny sytuacji kadrowej, sytuacji ekonomiczno-finansowej, wyniku finansowego oraz wszelkich zmian w tych aspektach działalności i informacji istotnych dla oceny zdolności Griffin Premium RE Group do wywiązania się ze swoich zobowiązań

Nominacje i rezygnacja ze składu zarządu

W dniu 7 marca 2017 roku Intertrust Management B.V. i Intertrust (Netherlands) B.V. dobrowolnie zrezygnowały z funkcji dyrektora Griffin Premium RE.. N.V.

W dniu 13 marca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Przemysława Tomasza Krycha, Macieja Dyjasa, Nebila Senman i Karima Khairallah na dyrektorów niewykonawczych Griffin Premium RE.. N.V. pod warunkiem oraz od daty przekształcenia Spółki w spółkę publiczną. W tym samym dniu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Marcusa M.L.J. Van Campen, Andreasa Segal i Thomasa Martinus de Witte jako niezależnych dyrektorów niewykonawczych Griffin Premium RE .. N.V. pod warunkiem oraz od daty rozliczenia Oferty.

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

Czynnikami wpływającymi na wynik w nadchodzących okresach są:

- regularne przychody generowane z wynajmu powierzchni biurowej i wysokowydajnych aktywów o różnym przeznaczeniu
- przeszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych należących do Grupy, w tym
 - i. Zmiany kursów wymiany,
 - ii. Zmieniający się poziom przychodów operacyjnych netto,
- koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu,
- wycena zobowiązań z tytułu kredytów bankowych według zamortyzowanego kosztu;
- wycena kredytów i środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut, oprocentowanie depozytów,
- oprocentowanie kredytów bankowych.

17. Dywidenda wypłacona (lub zadeklarowana)

Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, Spółka planuje wypłacać regularnie w formie dywidendy około 65% wskaźnika Funds From Operations (FFO).

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat

	Za okres
	w tys. PLN
	1.01.2017-31.03.2017
Wynik ze zbycia spółki zależnej	(1)
Holding income and (expenses)	(1)
Przychody odsetkowe	2 722
Różnice kursowe	(11 144)
Koszty administracyjne	(4 703)
Przychody (koszty) operacyjne	(13 125)
Zysk brutto	(13 126)
Podatek dochodowy (koszt)/przychód	-
Zysk (strata) netto	(13 126)

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z innych całkowitych dochodów

	Za okres
	w tys. PLN
	1.01.2017-31.03.2017
Zysk netto za rok obrotowy	(13 126)
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:	
Różnice kursowe z przeliczenia	-
Inne całkowite dochody/(straty)	-
Całkowity dochód ogółem za rok obrotowy pomniejszony o podatek	(13 126)

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Według stanu na	
	w tys. PLN 31 marca 2017	w tys. PLN 31 grudnia 2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Inwestycje w jednostki zależne	735 474	-
	735 474	-
Aktywa obrotowe		
Środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe	195	198
	195	198
AKTYWA RAZEM	735 669	198
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał zakładowy	565 166	198
Kapitał zapasowy	162 595	-
Pozostałe rezerwy	16 276	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(13 280)	(154)
Razem	730 757	44
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 912	154
	4 912	154
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	4 912	154
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	735 669	198

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Wyemitowany kapitał w tys.PLN	Kapitał zapasowy w tys.PLN	Różnice kursowe z przeliczenia w tys.PLN	Wynik z lat ubiegłych w tys.PLN	Razem w tys.PLN
Stan na 21 grudnia 2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia w okresie	198	-	-	-	198
Wynik netto	-	-	-	(154)	(154)
Stan na 31 grudnia 2016	198	-	-	(154)	44
Stan na 1 stycznia 2017	198	-	-	(154)	44
Zwiększenia w okresie	581 244	162 595	-	-	743 839
Zmiana stanu	(16 276)	-	16 276	-	-
Wynik netto	-	-	-	(13 126)	(13 126)
Stan na 31 marca 2017	565 166	165 595	16 276	(13 280)	730 757

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Za okres	
	w tys. PLN 1.01.2017- 31.03.2017	w tys. PLN 1.01.2016- 31.03.2016
Działalność operacyjna		
Zysk/(strata) brutto	(13 126)	(154)
Korekty uzgadniające zysk brutto do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej:		
Przychody finansowe	(2 722)	
Różnice kursowe	11 144	
	(4 704)	(154)
Korekty kapitału obrotowego		
Zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	4 757	154
Pozostałe pozycje	(57)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4)	-
Działalność inwestycyjna		
Jednostki zależne	1	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1	-
Działalność finansowa		
Wpłaty na kapitał podstawowy	-	198
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	198
Przepływy pieniężne netto	(3)	198
Zmiana stanu środków pieniężnych	(3)	198
Środki pieniężne na początek okresu	198	-
Środki pieniężne na koniec okresu	195	198