

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OBROTOWY  
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2020 ROKU**

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

# SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	3
BILANS.....	9
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	11
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	12
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	13
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....	14
1. Kursy wymiany walut obcych.....	14
2. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	14
3. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym .....	14
4. Połączenie spółek handlowych.....	14
5. Działalność zaniechana.....	14
6. Istotne zdarzenia w ciągu roku obrotowego .....	14
7. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki.....	14
8. Zatrudnienie.....	14
9. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.....	14
10. Pożyczki udzielone .....	15
11. Odpisy aktualizujące wartość należności .....	15
12. Kapitał zakładowy .....	15
13. Wynik finansowy netto .....	16
14. Pożyczki i kredyty otrzymane.....	16
15. Pozostałe należności .....	17
16. Pozostałe zobowiązania.....	17
17. Przychody i koszty z tytułu odsetek.....	18
18. Inne koszty finansowe .....	18
19. Polityka zarządzania ryzykiem finansowym.....	18
20. Podatek dochodowy.....	19
21. Podatek odroczony.....	20
22. Struktura środków pieniężnych.....	20
23. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku.....	20
24. Umowy nieuwzględnione w bilansie .....	21
25. Wynagrodzenie Zarządu.....	21
26. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających .....	21
27. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	21
28. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji .....	22
29. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	22

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Informacje ogólne**

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej “Spółką” lub “Jednostką”) powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie pod adresem: ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa, województwo mazowieckie, powiat Warszawa, gmina Warszawa. Spółka jest zarejestrowana pod numerem statystycznym REGON 146723030 oraz NIP 1182092533.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000465667.

Zgodnie z umową Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Zgodnie z wpisem PKD do KRS, podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: 6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W bieżącym okresie obrotowym funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Barbara Sikora.

W Spółce nie została powołana Rada Nadzorcza.

### **2. Okres objęty sprawozdaniem**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. dla rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. dla zestawienia zmian w kapitale własnym oraz na dzień 31 grudnia 2019 r. dla bilansu.

Taki sposób prezentacji danych nie narusza realizacji obowiązku przewidzianego w art. 4 oraz art. 5 Ustawy.

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

Księgi rachunkowe prowadzone są przez firmę MDDP Spółka Akcyjna Finanse i Księgowość Sp. k. z siedzibą w Warszawie, Al. Solidarności 171, 00-877 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 267836.

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

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, w niezmnieszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Zarząd Spółki przeanalizował okoliczności mogące wpłynąć na zagrożenie kontynuacji działalności. Termin spłaty obligacji wyemitowanych przez Spółkę przypada w okresie 6 miesięcy od dnia bilansowego. Możliwość spłaty obligacji uzależniona jest m. in. od spłaty pożyczki udzielonej spółce Griffin Topco II S.a.r.l. zapadającej w zbliżonym terminie do daty zapadalności obligacji. Zarząd przeanalizował sytuację finansową

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

### **Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku**

---

Griffin Topco II S.a.r.l. oraz Grupy Kapitałowej Griffin Topco II S.a.r.l. W ocenie Zarządu, nie występuje konieczność dokonania odpisu wartości udzielonej pożyczki. Źródła finansowania Grupy Griffin Topco II S.a.r.l. obejmują sprzedaż aktywów nieruchomościowych (stanowiących zabezpieczenie obligacji), należności warunkowe posiadane przez spółkę z Grupy Griffin Topco II S.a.r.l., możliwość refinansowania obligacji zabezpieczonych na nieruchomościach inwestycyjnych długiem zewnętrznym oraz finansowanie przez spółki z Grupy. Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności Spółki w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

Opis wpływu na Spółkę i oceny Zarządu odnośnie sytuacji epidemiologicznej w kraju wywołanej przez COVID-19 znajduje się w notcie nr 29.

#### **5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

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

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

#### **6. Dane jednostek wchodzących w skład sprawozdania łącznego**

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

#### **7. Opis przyjętych zasad rachunkowości**

##### **Pożyczki udzielone**

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

##### **Należności**

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych, pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i pozostałych podmiotów. Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i

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

### **Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku**

---

usług oraz całość lub część należności z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

#### **Aktywa pieniężne**

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

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

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

#### **Kapitał własny**

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

#### **Zobowiązania**

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

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

Zobowiązania finansowe, w tym głównie zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, wycenia się według skorygowanej ceny nabycia.

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

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów - po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia - o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i

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

### **Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku**

---

innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej - odpowiednio po kursie:

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

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

Zastosowane kursy wymiany walut zostały przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

#### **Podatek dochodowy odroczony**

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

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

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

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

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

### **Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi**

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

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

### **Uznawanie przychodu**

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

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

### **Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku**

---

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



**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku**

---

## BILANS

AKTYWA		Nota	Stan na dzień 30.06.2020	Stan na dzień 31.12.2019
			zł	zł
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>		<b>383 779,00</b>	<b>95 510,00</b>
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>383 779,00</b>	<b>95 510,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>21</b>	383 779,00	95 510,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>115 525 136,67</b>	<b>112 937 380,31</b>
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>11</b>	<b>3 165 591,57</b>	<b>260 381,24</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	<b>27</b>	3 165 591,57	260 381,24
b)	Inne	<b>15</b>	3 165 591,57	260 381,24
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>112 359 545,10</b>	<b>112 676 999,07</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		112 359 545,10	112 676 999,07
a)	W jednostkach powiązanych	<b>27</b>	112 124 602,44	111 589 752,93
	- udzielone pożyczki	<b>10</b>	112 124 602,44	111 589 752,93
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>22</b>	234 942,66	1 087 246,14
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		234 942,66	1 087 246,14
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały własne</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Aktywa razem</b>		<b>115 908 915,67</b>	<b>113 032 890,31</b>

**Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku**

**BILANS (CD.)**

PASywa		Nota	Stan na dzień 30.06.2020	Stan na dzień 31.12.2019
			zł	zł
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>		<b>2 494 123,76</b>	<b>2 190 280,94</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>12</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał zapasowy, w tym:</b>		<b>2 184 030,64</b>	<b>2 184 030,64</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji)		<b>1 755 000,00</b>	<b>1 755 000,00</b>
<b>V</b>	<b>Zysk/(strata) z lat ubiegłych</b>		<b>(193 749,70)</b>	<b>-</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>13</b>	<b>303 842,82</b>	<b>(193 749,70)</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>113 414 791,91</b>	<b>110 842 609,37</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>375 435,00</b>	<b>130 748,00</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>21</b>	375 435,00	130 748,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>29 393 432,99</b>	<b>-</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	<b>14 27</b>	29 393 432,99	-
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>83 645 923,92</b>	<b>110 711 861,37</b>
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	<b>27</b>	552 595,32	380 479,41
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		711,81	-
	- do 12 miesięcy		711,81	-
b)	Inne	<b>16</b>	551 883,51	380 479,41
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		83 093 328,60	110 331 381,96
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	<b>14</b>	82 948 879,64	109 533 694,08
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		134 528,96	48 002,88
	- do 12 miesięcy		134 528,96	48 002,88
i)	Inne	<b>16</b>	9 920,00	749 685,00
	<b>Pasywa razem</b>		<b>115 908 915,67</b>	<b>113 032 890,31</b>

## **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

		Okres		Okres	
		Nota	01.01.2020-30.06.2020		01.01.2019-30.06.2019
			zł		zł
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>		-		-
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>(20 508,38)</b>		<b>(18 027,65)</b>
II	Zużycie materiałów i energii		(332,09)		(332,10)
III	Usługi obce		(20 176,29)		(17 695,55)
<b>C.</b>	<b>Strata na sprzedaży (A+B)</b>		<b>(20 508,38)</b>		<b>(18 027,65)</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		-		-
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		-		-
<b>F.</b>	<b>Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)</b>		<b>(20 508,38)</b>		<b>(18 027,65)</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>		<b>5 950 263,94</b>		<b>4 644 387,92</b>
II	Odsetki	17	5 950 059,84		4 644 387,92
	- w tym od jednostek powiązanych	27	5 950 059,84		4 644 387,92
V	Inne		204,10		-
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>		<b>(5 669 494,74)</b>		<b>(4 460 433,74)</b>
I	Odsetki	17	(5 395 248,18)		(4 187 646,81)
	- w tym dla jednostek powiązanych	27	(55 822,13)		-
IV	Inne	18	(274 246,56)		(272 786,93)
<b>I.</b>	<b>Zysk brutto (F+G+H)</b>		<b>260 260,82</b>		<b>165 926,53</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	20 21	43 582,00		(44 429,82)
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>		-		-
<b>L.</b>	<b>Zysk netto (I+J+K)</b>		<b>303 842,82</b>		<b>121 496,71</b>

## **RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

		Okres	Okres
		01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
		zł	zł
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>303 842,82</b>	<b>121 496,71</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>(3 984 727,00)</b>	<b>(344 661,53)</b>
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(554 811,66)	(456 741,11)
5.	Zmiana stanu rezerw	244 687,00	(65 400,71)
7.	Zmiana stanu należności	(2 905 210,33)	-
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(481 123,01)	67 649,76
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(288 269,00)	109 830,53
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem</b>	<b>(3 680 884,18)</b>	<b>(223 164,82)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>2 510 000,00</b>	<b>3 461 895,85</b>
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	2 510 000,00	3 461 895,85
	b) w pozostałych jednostkach	2 510 000,00	3 461 895,85
	- odsetki	2 510 000,00	3 461 895,85
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem</b>	<b>2 510 000,00</b>	<b>3 461 895,85</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>3 225 000,00</b>	-
2.	Kredyty i pożyczki	3 225 000,00	-
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>(2 906 419,30)</b>	<b>(3 506 935,60)</b>
8.	Odsetki	(2 906 419,30)	(3 411 628,00)
9.	Inne wydatki finansowe	-	(95 307,60)
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem</b>	<b>318 580,70</b>	<b>(3 506 935,60)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(852 303,48)</b>	<b>(268 204,57)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>(852 303,48)</b>	<b>(268 204,57)</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
	- przepływy pieniężne netto	(852 303,48)	(268 204,57)
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 087 246,14</b>	<b>442 290,75</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>234 942,66</b>	<b>174 086,18</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## **ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

		Okres	Okres
		01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
		zł	zł
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>2 190 280,94</b>	<b>2 384 030,64</b>
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>2 190 280,94</b>	<b>2 384 030,64</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>2.</b>	<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>2 184 030,64</b>	<b>2 027 717,55</b>
<b>2.1.</b>	<b>Zmiany kapitału zapasowego</b>	-	156 313,09
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	156 313,09
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	156 313,09
<b>2.2.</b>	<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>2 184 030,64</b>	<b>2 184 030,64</b>
<b>3.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	-	-
<b>3.2.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	-	-
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	-	-
<b>4.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	-	-
<b>5.</b>	<b>Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(193 749,70)</b>	<b>156 313,09</b>
<b>5.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-	156 313,09
<b>5.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	-	156 313,09
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	(156 313,09)
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	(156 313,09)
<b>5.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(193 749,70)</b>	-
<b>5.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>(193 749,70)</b>	-
<b>5.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(193 749,70)</b>	-
<b>5.7.</b>	<b>Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(193 749,70)</b>	-
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>303 842,82</b>	<b>(193 749,70)</b>
a)	- zysk netto	303 842,82	-
b)	- strata netto	-	(193 749,70)
<b>II.</b>	<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>2 494 123,76</b>	<b>2 190 280,94</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>2 494 123,76</b>	<b>2 190 280,94</b>

## **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **1. Kursy wymiany walut obcych**

	01.01.2020-30.06.2020		01.01.2019-31.12.2019	
	Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	Kurs średni w okresie	Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	Kurs średni w okresie
Kurs wymiany EUR na PLN	4,4660	4,4143	4,2585	4,2988

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

W bieżącym okresie nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

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

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

### **4. Połączenie spółek handlowych**

W bieżącym okresie nie nastąpiło połączenie Spółki z inną jednostką.

### **5. Działalność zaniechana**

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

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

W ciągu bieżącego roku obrotowego nie miały miejsca istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki.

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

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

### **8. Zatrudnienie**

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

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

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

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

### 10. Pożyczki udzielone

Pożyczkobiorca	Griffin Topco II S.a r.l.	Griffin Topco II S.a r.l.	
Pożyczka z dnia	12.09.2017	14.12.2017	
Oprocentowanie	zmienne	zmienne	
Waluta	PLN	PLN	
Data zapadalności	01.12.2020	31.12.2020	Razem
	zł	zł	zł
<b>Wartość na 01.01.2020</b>	<b>110 005 940,66</b>	<b>1 583 812,27</b>	<b>111 589 752,93</b>
Naliczenie odsetek	3 641 994,53	42 862,24	3 684 856,77
Splata odsetek	(2 510 000,00)	-	(2 510 000,00)
Oplata wstępna i prowizje	(2 905 210,33)	-	(2 905 210,33)
Rozliczenie opłaty wstępnej	2 805 473,21	-	2 805 473,21
Wycena według zamortyzowanego kosztu	(540 270,14)	-	(540 270,14)
<b>Wartość na 30.06.2020</b>	<b>110 497 927,93</b>	<b>1 626 674,51</b>	<b>112 124 602,44</b>
W tym:			
- kapitał	110 000 000,00	1 400 000,00	111 400 000,00
- odsetki	2 143 395,31	226 674,51	2 370 069,82
- prowizje i wycena SCN	(1 645 467,38)	-	(1 645 467,38)
W tym:			
- część długoterminowa	-	-	-
- część krótkoterminowa	110 497 927,93	1 626 674,51	112 124 602,44

Powyższe pożyczki zostały udzielone w 2017 r. Griffin Topco II S.a.r.l. Źródłem spłaty ww. udzielonej pożyczki będą środki pochodzące ze sprzedaży aktywów nieruchomościowych będących w posiadaniu Grupy, której częścią jest Griffin Topco II S.a.r.l., należności warunkowe posiadane przez spółkę z Grupy Griffin Topco II S.a.r.l., możliwość refinansowania obligacji zabezpieczonych na nieruchomościach inwestycyjnych długiem zewnętrznym oraz finansowanie przez spółki z Grupy. Wycena aktywów nieruchomościowych, która została przeprowadzona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego oraz otrzymane wolnorynkowe oferty znacznie przewyższają wartość udzielonego finansowania. Grupa Griffin Topco II S.a.r.l. prowadzi zaawansowany proces sprzedaży ww. nieruchomości. W marcu 2020 r. w Polsce jak i na świecie zostały wprowadzone ograniczenia wynikające z pandemii COVID-19, które uniemożliwiły zakończenie wszystkich kwestii formalnych oraz przeprowadzenie sprzedaży do końca. Potencjalni nabywcy podtrzymują zainteresowanie projektem, oraz deklarują chęć zakończenia transakcji po rozluźnieniu obostrzeń wynikających z pandemii.

### 11. Odpisy aktualizujące wartość należności

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

### 12. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2020 r. kapitał zakładowy składał się z 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2 000,00 zł każdy.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na koniec okresu kształtowała się następująco:

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

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

### 13. Wynik finansowy netto

W dniu 6 lipca 2020 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 3 o pokryciu straty za rok ubiegły w wysokości 193 749,70 zł z kapitału zapasowego Spółki.

Niniejsze sprawozdanie nie jest sprawozdaniem rocznym, w związku z czym wynik finansowy nie podlega zatwierdzeniu.

### 14. Pożyczki i kredyty otrzymane

Pożyczkodawca/Kredytodawca	obligacje	Griffin Topco III S.á r.l.	Martlet Sp. z o.o.	
Pożyczka/Kredyt z dnia*	29.12.2015	16.06.2020	16.06.2020	
Oprocentowanie	zmiennie	stałe	stałe	
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Data zapadalności	04.12.2020	31.12.2023	31.12.2030	Razem
	zł	zł	zł	zł
<b>Wartość na 01.01.2020</b>	<b>109 533 694,08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109 533 694,08</b>
Zwiększenie kapitału	-	3 225 000,00	-	3 225 000,00
Naliczenie odsetek	3 181 597,16	5 743,15	50 078,98	3 237 419,29
Splata odsetek	(2 906 419,30)	-	-	(2 906 419,30)
Oplata wstępna i prowizje	(2 905 210,33)	-	-	(2 905 210,33)
Rozliczenie opłaty wstępnej	2 596 948,69	-	-	2 596 948,69
Wycena według zamortyzowanego kosztu	(439 119,80)	-	-	(439 119,80)
Umowa odkupu obligacji	(26 112 610,86)	-	26 112 610,86	-
<b>Wartość na 30.06.2020</b>	<b>82 948 879,64</b>	<b>3 230 743,15</b>	<b>26 162 689,84</b>	<b>112 342 312,63</b>
W tym:				
- kapitał	84 200 000,00	3 225 000,00	26 112 610,86	113 537 610,86
- odsetki	-	5 743,15	50 078,98	55 822,13
- wycena według zamortyzowanego kosztu	(1 251 120,36)	-	-	(1 251 120,36)
W tym:				
- część długoterminowa	-	3 230 743,15	26 162 689,84	29 393 432,99
- część krótkoterminowa	82 948 879,64	-	-	82 948 879,64

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

W dniu 30 czerwca 2017 roku Spółka dokonała emisji obligacji serii 3A o nominalnej wartości 110 000 000,00 zł.

Obligacje oprocentowane zostały w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie Umowy Emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku zawartej pomiędzy Spółką a mBank S.A. („mBank”). mBank pełnił rolę agenta, agenta do spraw płatności, kalkulacyjnego, agenta technicznego, administratora zestawu, bookrunniera oraz dealera. Zabezpieczenia



## Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

---

ustanowione w związku z programem emisji opisane są w nocie 23. Zgodnie z Umową Emisyjną Spółka na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia danego roku kalendarzowego jest zobowiązana do przedstawienia kalkulacji Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji, Wskaźnika Zabezpieczenia oraz Wskaźnika Zadłużenia (razem „Wskaźniki”). Spółka potwierdza, że Wskaźniki na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku znajdowały się w wymaganym przedziale oraz, że obliczenia Wskaźników zostały wykonane na bazie dostępnych informacji.

W dniu 18 marca 2020 roku Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę nr 3 zmieniającą datę wykupu obligacji serii 3A na dzień 30 czerwca 2020 roku.

W dniu 9 czerwca 2020 roku Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę nr 3 zmieniającą datę wykupu obligacji serii 3A na dzień 4 grudnia 2020 roku.

W dniu 16 czerwca 2020 roku Spółka zawarła umowę odkupu obligacji ze spółką Martlet sp. z o.o. („Martlet”). Na podstawie tej umowy, Spółka nabyła od Martlet 258 zabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji serii 3A, o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej 100 000,00 zł oraz łącznej wartości (wartość nominalna wraz z odsetkami należnymi) wynoszącej 26 112 610,86 zł. Obligacje odkupione od Martlet zostały umorzone. Również w dniu 16 czerwca 2020 roku Spółka zawarł umowę pożyczki z Martlet na kwotę 26 112 610,86 zł. Cena odkupu za zbywane obligacje została zapłacona w drodze potrącenia ceny odkupu z kwotą pożyczki. Spłata ww. pożyczki została podporządkowana spłacie wierzytelności wynikających z emisji Obligacji serii 3A.

#### 15. Pozostałe należności

Stan na	30.06.2020	31.12.2019
	zł	zł
<b>Należności od jednostek powiązanych:</b>		
- krótkoterminowe, z tytułu:		
- należności z tytułu obligacji	3 165 591,57	228 339,14
- pozostałe	-	32 042,10
<b>Razem</b>	<b>3 165 591,57</b>	<b>260 381,24</b>

#### 16. Pozostałe zobowiązania

Stan na	30.06.2020	31.12.2019
	zł	zł
<b>Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:</b>		
- krótkoterminowe, z tytułu:		
- wynagrodzenie za poręczenie	551 883,51	380 479,41
	<b>551 883,51</b>	<b>380 479,41</b>
<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:</b>		
- krótkoterminowe, z tytułu:		
- koszty przedłużenia obligacji	-	749 685,00
- pozostałe	9 920,00	-
	<b>9 920,00</b>	<b>749 685,00</b>
<b>Razem</b>	<b>561 803,51</b>	<b>1 130 164,41</b>

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

### 17. Przychody i koszty z tytułu odsetek

Rok obrotowy	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
	zł	zł
<b>Przychody odsetkowe:</b>		
- od pożyczek udzielonych	3 684 856,77	3 819 288,43
- wycena w skorygowanej cenie nabycia z uwzględnieniem opłaty wstępnej	2 265 203,07	825 099,49
<b>Razem</b>	<b>5 950 059,84</b>	<b>4 644 387,92</b>
W tym:		
- zrealizowane	1 498 599,22	2 815 397,26
- niezrealizowane do 3 miesięcy	-	959 320,59
- niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	4 451 460,62	869 670,07

Rok obrotowy	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
	zł	zł
<b>Koszty odsetek:</b>		
- od obligacji i pożyczek otrzymanych	(3 237 419,29)	(3 392 884,00)
- prowizje od obligacji rozliczone w czasie	(2 157 828,89)	(794 762,81)
<b>Razem</b>	<b>(5 395 248,18)</b>	<b>(4 187 646,81)</b>
W tym:		
- zrealizowane	(3 181 597,16)	(3 374 140,00)
- niezrealizowane do 3 miesięcy	(2 213 651,02)	(18 744,00)
- niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	-	(794 762,81)

### 18. Inne koszty finansowe

Rok obrotowy	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
	zł	zł
Inne koszty finansowe		
- różnice kursowe	-	(47,21)
- koszty poręczeń	(274 246,56)	(272 739,72)
<b>Razem</b>	<b>(274 246,56)</b>	<b>(272 786,93)</b>

### 19. Polityka zarządzania ryzykiem finansowym

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

- Ryzyko zmiany kursu walut

W trakcie okresu obrotowego Spółka nie zawierała istotnych transakcji w walutach obcych, w związku z czym ryzyko zmiany kursu walut nie istnieje.

- Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Podstawowym ryzykiem jest ryzyko stopy procentowej, które może być ograniczone poprzez naturalne zabezpieczenie lub przez zawarcie odpowiednich instrumentów zabezpieczających. Obligacje serii 3A wyemitowane w czerwcu 2017 roku oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M, Spółka

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

udziela jednocześnie pożyczki, których oprocentowanie jest również oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M.

- Ryzyko utraty płynności

Fundusze Grupy osiągnęły etap dojrzałości, a większość projektów, w które Grupa zainwestowała, przynosi stabilny dochód lub jest atrakcyjnym produktem inwestycyjnym, który może być w każdej chwili sprzedany. Są to wysoce pewne źródła spłaty wszelkich wierzytelności. Emisja obligacji zabezpieczona jest poręczeniami spółek Grupy oraz hipoteką ustanowioną na nieruchomości Grupy Griffin Real Estate, w skład której wchodzi Spółka.

### 20. Podatek dochodowy

Rok obrotowy	Podstawa prawna	01.01.2020-30.06.2020			01.01.2019-30.06.2019		
		Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
	Art.Ust.PktLit.	zł	zł	zł	zł	zł	zł
<b>Zysk/Strata brutto</b>		<b>260 260,82</b>			<b>165 926,53</b>		
<b>Zysk/Strata brutto według źródeł przychodów</b>			-	<b>260 260,82</b>		-	<b>165 926,53</b>
Przychody bilansowe niepodlegające opodatkowaniu w roku obrotowym	12 4 0 0	(2 990 475,11)	-	(2 990 475,11)	(2 581 092,51)	-	(2 581 092,51)
Przychody podatkowe niebędące przychodami bilansowymi	12 1 0 0	2 487 463,60	-	2 487 463,60	1 497 891,29	-	1 497 891,29
Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	16 1 0 0	68 561,64	-	68 561,64	68 184,93	-	68 184,93
Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów w bieżącym roku	16 1 0 0	954 869,62	-	954 869,62	1 567 446,82	-	1 567 446,82
Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi	15 0 0 0	(2 465 589,03)	-	(2 465 589,03)	(890 671,61)	-	(890 671,61)
<b>Podstawa opodatkowania według źródeł przychodów</b>			-	<b>(1 684 908,46)</b>		-	<b>(172 314,55)</b>
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>		-			-		
<b>Podatek dochodowy (19%)</b>		-			-		

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

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

### 21. Podatek odroczony

Stan na dzień	30.06.2020	30.06.2019
	zł	zł
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	-	-
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	43 582,00	(44 429,82)
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>43 582,00</b>	<b>(44 429,82)</b>
<b>Kalkulacja podatku odroczonego</b>		
Stan na dzień	30.06.2020	31.12.2019
	zł	zł
Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- naliczone odsetki oraz wycena obligacji	1 251 120,36	466 305,92
- rezerwy na przychody	-	32 042,10
- naliczone odsetki od pożyczek	724 602,44	189 752,93
- niezrealizowane różnice kursowe	249,84	45,74
Razem dodatnie różnice przejściowe	1 975 972,64	688 146,69
<b>Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki 19%)</b>	<b>375 435,00</b>	<b>130 748,00</b>
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- naliczone odsetki od pożyczek	55 822,13	-
Razem ujemne różnice przejściowe	55 822,13	-
Straty podatkowe do rozliczenia	1 964 067,48	502 684,83
<b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (według stawki 19%)</b>	<b>383 779,00</b>	<b>95 510,00</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego w bilansie</b>	<b>383 779,00</b>	<b>95 510,00</b>

### 22. Struktura środków pieniężnych

Rok obrotowy	30.06.2020	31.12.2019
	zł	zł
Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym:	234 942,66	1 087 246,14
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	-	-
<b>Razem</b>	<b>234 942,66</b>	<b>1 087 246,14</b>

### 23. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu na dzień 30 czerwca 2020 roku nie istnieją żadne inne niż wyżej wymienione zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki.

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

---

### 24. Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

### 25. Wynagrodzenie Zarządu

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

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

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

### 27. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Stan na dzień	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	zł	zł
<b>Należności inne</b>		
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za obsługę finansowania)	3 165 591,57	260 381,24
	<u>3 165 591,57</u>	<u>260 381,24</u>
<b>Pożyczki udzielone</b>		
Griffin Topco II S.á r.l.	112 124 602,44	111 589 752,93
	<u>112 124 602,44</u>	<u>111 589 752,93</u>
Stan na dzień	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	zł	zł
<b>Zobowiązania handlowe</b>		
Griffin Real Estate Sp. z o.o.	711,81	-
	<u>711,81</u>	<u>-</u>
<b>Inne zobowiązania</b>		
Griffin Topco III S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	103 595,88	69 315,06
Emilia Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	103 595,88	69 315,06
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	137 499,99	103 219,17
Griffin Netherlands NV (wynagrodzenie za poręczenie)	207 191,76	138 630,12
	<u>551 883,51</u>	<u>380 479,41</u>
<b>Pożyczki otrzymane</b>		
Griffin Topco III S.á r.l.	3 230 743,15	-
Martlet Sp. z o.o.	26 162 689,84	-
	<u>29 393 432,99</u>	<u>-</u>
<b>Rok obrotowy</b>	<u>01.01.2020-30.06.2020</u>	<u>01.01.2019-30.06.2019</u>
	zł	zł
<b>Przychody odsetkowe</b>		
Griffin Topco II S.á r.l.	5 950 059,84	4 644 387,92
	<u>5 950 059,84</u>	<u>4 644 387,92</u>

# Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 roku

Rok obrotowy	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
	zł	zł
<b>Koszty odsetkowe</b>		
Griffin Topco III S.á r.l.	(5 743,15)	-
Martlet Sp. z o.o.	(50 078,98)	-
	<b>(55 822,13)</b>	<b>-</b>
<b>Inne koszty finansowe</b>		
Emilia Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)	(68 561,64)	(68 184,93)
Griffin Topco III S. á r.l. (koszty poręczeń)	(68 561,64)	(68 184,93)
Griffin Topco II S.á r.l. (koszty poręczeń)	(68 561,64)	(68 184,93)
Griffin Netherlands NV (koszty poręczeń)	(68 561,64)	(68 184,93)
	<b>(274 246,56)</b>	<b>(272 739,72)</b>

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

### 28. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

Spółka nie uczestniczy we wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji.

### 29. Zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 30 lipca 2020 r., w nawiązaniu do zmiany Warunków Emisji Obligacji z dnia 9 czerwca 2020 r., Spółka dokonała zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń oraz zawarła umowę podporządkowania wierzytelności z tytułu pożyczki wewnątrzgrupowej udzielonej przez Martlet sp. z o.o. na rzecz wierzytelności wynikających z emisji Obligacji serii 3A.

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

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie, Zarząd przeanalizował potencjalny wpływ pandemii na działalność Spółki. W wyniku przeprowadzonej analizy, Zarząd wskazuje, że pojawienie się COVID-19 i jego wpływ na gospodarkę nie powodują konieczności wprowadzenia korekt w sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 30 czerwca 2020 r., lecz wymagają wyłącznie dodatkowego ujawnienia. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wywołana koronawirusem i jej wpływ na gospodarkę wciąż ulegają zmianie. Zarząd nie odnotował zauważalnego wpływu na działalność jednostki czy płynność finansową, a także Zarząd nie stwierdził naruszenia szczególnych warunków umów zarówno na dzień bilansowy jak i na dzień podpisania sprawozdania finansowego. Zarząd nie może przewidzieć przyszłych skutków pandemii, będzie natomiast nadal monitorować sytuację oraz podejmie wszelkie możliwe kroki, aby załagodzić negatywny wpływ koronawirusa na prowadzoną działalność.

