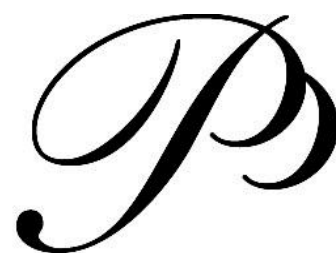


Platinum Properties Group S.A.
Skonsolidowany Raport Kwartalny
IV kw. 2010



1.	Informacje ogólne.....	3
1.1	Podstawowe informacje	3
1.2	Skład osobowy organów Emitenta	3
1.3	Status spółki publicznej.....	4
1.4	Struktura akcjonariatu	4
1.5	Struktura Grupy Kapitałowej	4
2.	Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wraz z danymi porównywalnymi.....	6
2.1	Opis przyjętych zasad rachunkowości	6
2.2	Wybrane dane finansowe.....	7
2.3	Dynamika wzrostu zysku netto Grupy PPG S.A.....	8
2.4	Komentarz Zarządu na temat osiągniętych skonsolidowanych wyników finansowych.....	9
3.	Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	9
3.1	Przedmiot działalności	9
3.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w IV kwartale w 2010 r.....	10
3.3	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym	11
3.4	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	12
4.	Planowany rozwój	16

1. Informacje ogólne

1.1 Podstawowe informacje

Pełna nazwa	Platinum Properties Group S.A.
Siedziba	Al. Jerozolimskie 123A; 02-017 Warszawa
Podstawowa działalność	Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
Kapitał zakładowy*	Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2010 r. wynosił 20.195.000 zł i dzielił się na: 1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda; 2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda; 3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
Czas trwania	Nieoznaczony
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 31 grudnia 2010 roku w skład organów wchodziły następujące osoby:

a/ Skład Zarządu Platinum Properties Group S.A.:

Piotr Wiśniewski	Prezes Zarządu
Gustaw Groth	Wiceprezes Zarządu
Michał Orzechowski	Członek Zarządu
Marcin L. Wróbel	Członek Zarządu

Skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie w okresie IV kwartału 2010 r.

b/ Rada Nadzorcza Platinum Properties Group S.A.:

Leszek Wiśniewski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bernhard Friedl	Członek Rady Nadzorczej
Mark Montoya	Członek Rady Nadzorczej
Ron Melchet	Członek Rady Nadzorczej
Adam Osiński	Członek Rady Nadzorczej

Skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie IV kwartału 2010 r.

1.3 Status spółki publicznej

W dniu 13 października 2009 r. Platinum Properties Group S.A. zadebiutowała na rynku NewConnect. W okresie od 13 października 2009 r. do 9 listopada 2009 r. notowane na rynku NewConnect były prawa do akcji zwykłych serii C Platinum Properties Group S.A. Od dnia 10 listopada 2009 r. w obrocie znajdują się akcje serii A, B i C.

1.4 Struktura akcjonariatu

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 14 lutego 2011 r.

Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	W Investments Limited	200.200.000	99,13	99,13
2.	Pozostali	1.750.000	0,87	0,87
Razem		201.950.000	100	100

1.5 Struktura Grupy Kapitałowej

Emitent jest Spółką Dominującą w stosunku do spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. Główne obszary działalności PPG S.A. to zarządzanie, administrowanie, planowanie strategiczne, finansowanie oraz nadzór nad działalnością wszystkich firm należących do Grupy. W zakresie jej kompetencji pozostają także:

- ❖ zarządzanie całym cyklem kreowania wartości nieruchomości,
- ❖ organizowanie projektów i nadzór nad realizowanymi inwestycjami,
- ❖ zarządzanie relacjami z klientami biznesowymi,
- ❖ marketing i PR.

W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:

Nazwa spółki	Podstawowe dane	Przedmiot działalności
 My SQUARE	Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba: Warszawa KRS 0000310458 Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc. Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na ZW: 100 proc.	szeroko rozumiana sprzedaż i wynajem nieruchomości znajdujących się w aktywach grupy oraz pośrednictwo w tym zakresie dotyczące wybranych nieruchomości nie należących do grupy;
 Platinum ELEMENTS	Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba: Warszawa KRS 0000309755 Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc. Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na ZW: 100 proc.	projektowanie, wyposażanie i wykończenie apartamentów (także usługi doradcze w tym zakresie) oraz import elementów wyposażenia wnętrz; w tym zakresie spółka współpracuje ze starannie wyselekcjonowaną grupą międzynarodowych firm projektowych (w większości pochodzących z Włoch);
 INVEST POLAND	Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba: Warszawa KRS 0000264556 Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc. Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na ZW: 100 proc.	realizacja inwestycji w nieruchomości w prestiżowych lokalizacjach oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami;
BRINANDO INVESTMENTS	Forma prawna: private company limited by shares (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) - spółka prawa cypryjskiego Siedziba: Nikozja (Cypr) Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc. Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na: 100 proc.	wehikuł inwestycyjny służący optymalizacji podatkowej;
 SVETLY DALI	Forma prawna: O.O.O (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) - spółka prawa rosyjskiego Siedziba: Moskwa (Rosja) Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc.	spółka celowa nabyta w celu realizacji dużego kompleksu mieszkalnego pod Moskwą

	Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na: 100 proc.	
Platinum PROJECT I	Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba: Warszawa KRS 0000236106 Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc. (pośrednio poprzez Brinando Investments Ltd.) Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na ZW: 100 proc. (pośrednio poprzez Brinando Investments Ltd.)	spółka celowa utworzona w celu realizacji prestiżowej inwestycji – Rezydencji Naruszewicza;
Platinum HYPOTHECA	Forma prawna: spółka akcyjna Siedziba: Warszawa KRS 0000327343 Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc. (pośrednio poprzez Brinando Investments Ltd.) Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na ZW: 100 proc. (pośrednio poprzez Brinando Investments Ltd.)	finansowanie zakupu nieruchomości, przede wszystkim z oferty MySquare.pl Sp. z o.o.;

W dniu 31 grudnia 2010 r. Platinum Properties Group S.A. podpisała Umowę nabycia udziałów w spółce Svetly Dali O.O.O. z siedzibą w Rosji (dalej Spółka Rosyjska). Na jej podstawie Emitent nabył udziały reprezentujące 100 % kapitału zakładowego Svetly Dali O.O.O. Cena nabycia przedmiotowych udziałów wynosi 100.000.000 USD. Spółka Rosyjska przygotowuje projekt budowlany obejmujący swym zakresem tereny o łącznej powierzchni 98,76 ha położone w pobliżu Moskwy, w tym 69 ha stanowi własność Spółki Rosyjskiej, 8 ha posiada w najmie długoterminowym, a do pozostałej części działki (teren leśny) posiada dostęp zgodnie z warunkami użytkowania terenu. Na terenach budowlanych Spółka Rosyjska planuje w przeciągu 7-8 lat, zgodnie ze wstępnym harmonogramem, wybudowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni 600-700 tys. m².

Emitent jest podmiotem zależnym wobec W Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). W Investments Limited jest podmiotem typu private equity inwestującym głównie w sektorze telekomunikacyjnym oraz w sektorze nieruchomości. Swoje inwestycje realizuje głównie na terenie Polski. Kapitał inwestycyjny W Investments Limited pochodzi od osób prywatnych.

2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wraz z danymi porównywalnymi

2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości

Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca br. podjęło Uchwałę nr 23 w sprawie wprowadzenia stosowania w Spółce Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej począwszy od 1 stycznia 2010 roku.

Na podstawie art. 55 ust. 5 Ustawy z dnia 29 września 2004 r. o rachunkowości, PPG S.A. sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności PPG S.A. zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej łącznie „zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej”).

Zarząd Platinum Properties Group S.A. potwierdza, że prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe PPG S.A. w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości PPG S.A. będzie kontynuować działalność w nie zmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Sprawozdanie finansowe zostało przedstawione w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej), w związku z faktem, iż złoty polski jest podstawową walutą, w której denominowane są transakcje (waluta funkcjonalna).

Rokiem obrotowym w Grupie jest rok kalendarzowy.

Przyjęte zasady i metody rachunkowości są takie same jak opisane w Raporcie okresowym za II kw. 2010 r., opublikowanym w dniu 16 sierpnia b.r. W okresie objętym niniejszym raportem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

2.2 Wybrane dane finansowe

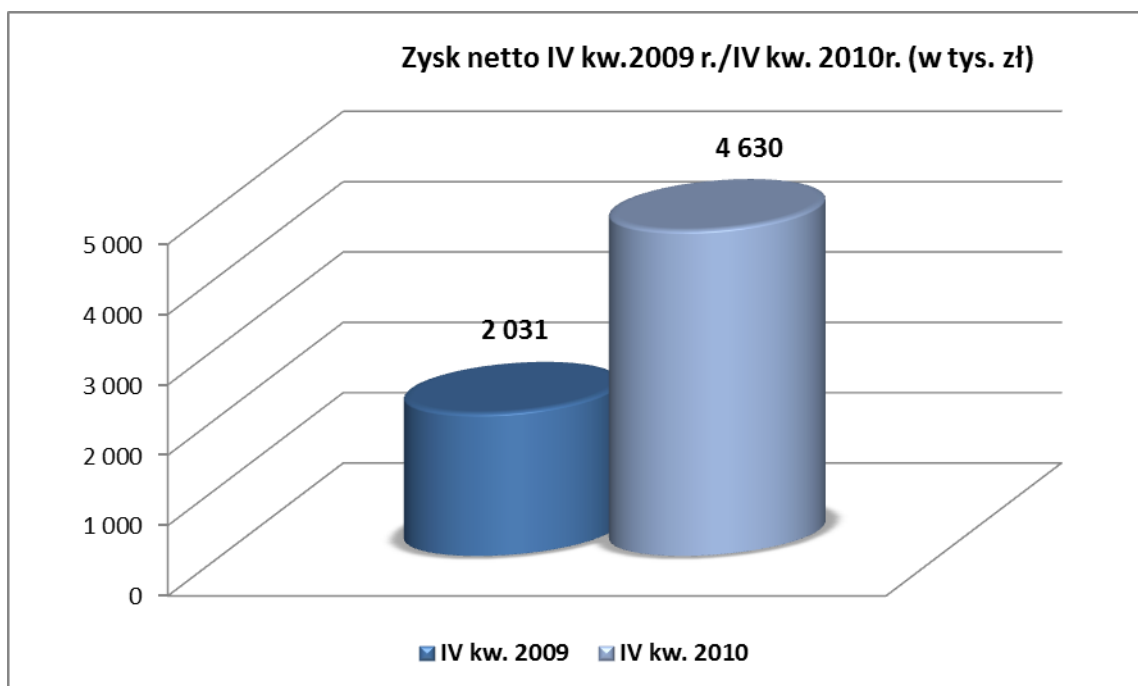
WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE	IV kwartał 2010	IV kwartał 2009	IV kw. 2010 narastająco	IV kw. 2009 narastająco
	01.10.2010 - 31.12.2010	01.10.2009 - 31.12.2009	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1.945.841	2.679.237	8.465.747	6.775.127
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	-940.214	2.147.273	-403.993	2.450.426
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-916.706	2.272.642	-389.954	1.482.438
IV. Zysk (strata) brutto	4.430.302	2.085.476	2.379.498	920.306
V. Zysk (strata) netto	4.630.496	2.030.576	2.871.610	847.804
VI. Amortyzacja	9.355	14.625	22.531	19.159

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE	31.12.2010	30.09.2010*	31.12.2009*
I. Kapitał własny	35.158.838	30.600.127	32.848.114
II. Należności długoterminowe	0	1.152	614.150
III. Należności krótkoterminowe	7.967.739	7.162.261	1.970.449
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.268.169	1.268.163	872.198
V. Zobowiązania długoterminowe	103.667.309	27.041.161	24.042.371
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	246.560.149	2.203.518	2.267.193

*W związku ze zmianą zasad rachunkowości w roku 2010 i wdrożenie zasad MSR / MSSF dane porównywalne za rok 2009 zostały objęte korektami, tak aby została zachowana zasada porównywalności prezentowanych danych.

2.3 Dynamika wzrostu zysku netto Grupy PPG S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE	IV kwartał 2010	IV kwartał 2009	IV kw. 2010 narastająco	IV kw. 2009 narastająco
	01.10.2010 - 31.12.2010	01.10.2009 - 31.12.2009	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
Zysk netto	4.630.496	2.030.576	2.871.610	847.804
Dynamika zmiany	128,04%	-	238,71%	-



2.4 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych skonsolidowanych wyników finansowych

Grupa Kapitałowa PPG S.A. w IV kw. 2010 roku wypracowała wynik netto w wysokości 4.430.496 PLN, który był wyższy od wypracowanego w analogicznym okresie roku 2009 o 2.599.920 PLN, co stanowi wzrost o 128,04 proc. Wynik za IV kw. roku 2009 wyniósł 2.030.576 PLN.

Z tytułu działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa Emitenta osiągnęła za IV kw. 2010 r. stratę w wysokości 916.706 PLN. Należy jednak zaznaczyć, iż na ostateczny dodatni wynik netto Grupy, miał wpływ zysk z transakcji sprzedaży 100% udziałów spółki zależnej Sugar Sp. z o.o., który wyniósł 6.900.935 PLN.

Grupa poprawia również stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału (ROE), która wyniosła za IV kw. 2010 r., 13,17 proc. Stanowi to wzrost do analogicznego okresu roku 2009 o 6,99 punktu procentowego, kiedy to rentowność kapitałów wyniosła 6,18 proc. Stanowi to progresję o 113 proc.

Grupa zwiększyła również w IV kw. rentowność sprzedaży netto (ROS netto), która wyniosła 237,97 proc., co w głównej mierze spowodowane było dodatnim wynikiem zrealizowanym na sprzedaży spółki zależnej od Emitenta. W analogicznym okresie roku poprzedniego rentowność sprzedaży wyniosła 75,79 proc.

Istotnym zdarzeniem w działalności Grupy, które miało miejsce w IV kw. 2010 roku, było zwiększenie zaangażowania w akwizycję podmiotów na bazie, których budowane będą dalsze inwestycje Grupy. Konsekwencją tej polityki był zakup spółki w Rosji i zwiększenie zaangażowania w inwestycje długoterminowe.

Za IV kw. 2010 r. wartość inwestycji długoterminowych Grupy PPG S.A. wyniosła 373.504.081 PLN. Stanowi to wzrost do analogicznego okresu roku poprzedniego o 891,93 proc. (wzrost o 335.849.674 PLN).

IV kw. 2010 r. to również zwiększenie kapitałów netto Grupy PPG S.A., które wyniosły 202.489.618 PLN. Kapitały wzrosły o 145.518.551 PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2009, co stanowi przyrost o 255 proc.

Grupa w dalszym ciągu będzie koncentrowała się na adaptacji oraz współmierności kosztów do przychodów, w sposób umożliwiający wypracowanie najekonomiczniejszych rozwiązań w danej sytuacji makro oraz mikroekonomicznej, w jakiej funkcjonuje na rynku.

Ponadto należy podkreślić, iż Grupa będzie również rozpoczynała realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego w Rosji. Będzie to największa inwestycja, która planowana jest na najbliższe 8 do 10 lat. Wartość przychodów z inwestycji szacowana jest na 1.700.000.000 USD. Grupa szacuje, iż zapotrzebowanie kapitałowe nie przekroczy 100.000.000 USD. Emitent zamierza 80 proc. zapotrzebowania pokryć kredytem bankowym, pozostałą część pozyskać z rynku na bazie dostępnych instrumentów finansowych.

Wszystkie działania Grupy będą ukierunkowane na wypracowanie najbardziej skutecznych ekonomicznie rozwiązań, w celu zapewnienia bezpiecznego i stabilnego prowadzenia działalności każdej ze spółek z Grupy Emitenta generując dodatni wynik finansowy, jak również działań ukierunkowanych na bezpieczną realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego w Rosji.

3. Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

3.1 Przedmiot działalności

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej koncentruje się na zarządzaniu i obrocie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, głównie na terenie Warszawy. Obecnie są to apartamenty, a w przyszłości także powierzchnie biurowe. Struktura Grupy Kapitałowej oraz składowe jej oferty odzwierciedlają cykl zarządzania

wartością nieruchomości. Finalnym produktem kompleksowej oferty Grupy są ekskluzywne, w pełni wykończone i wyposażone apartamenty z segmentu Premium przeznaczone do sprzedaży lub najmu.

Spółka Dominująca w znacznym stopniu prowadzi działalność poprzez wyspecjalizowane podmioty zależne. Służy to optymalizacji operacyjnej poprzez większą efektywność działania poszczególnych spółek zależnych skoncentrowanych na swoim odcinku w ramach prowadzonej przez Grupę działalności. PPG S.A. posiadając większościowe pakiety udziałów w każdej ze spółek wpływa na procesy decyzyjne oraz kontroluje realizację postawionych przed spółkami zadań.

3.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w IV kwartale w 2010 r.

W dniu 11 października 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podpisaniu Listu Intencyjnego pomiędzy spółką zależną od Emitenta - Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, a podmiotem z którym od kilku tygodni prowadzone były rozmowy na temat ewentualnej transakcji zbycia udziałów w spółce należącej do Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. – Sugar Sp. z o.o. Cena zbycia 100% udziałów w Sugar Sp. z o.o. została ustalona na poziomie 15.800.000 PLN.

W dniu 2 listopada 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o sfinalizowaniu transakcji zbycia 100 proc. udziałów w Sugar Sp. z o.o. , przez spółkę zależną od Emitenta - Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace za kwotę 15.800.000 zł płatną w dwóch ratach. Jednocześnie Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż na dzień sfinalizowania ww. transakcji udziały Sugar Sp. z o.o. ujęte były w księgach rachunkowych Grupy Platinum Properties Group S.A. w kwocie 9 040 000 zł, co oznacza, iż na skutek dokonania czynności, o których mowa powyżej, Grupa Platinum Properties Group S.A. odnotuje zysk na transakcji w kwocie 6 760 000 zł.

W dniu 4 grudnia 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, w nawiązaniu do raportu nr EBI 14/2010 z dnia 17 czerwca 2010 r., o otrzymaniu korzystnej dla Emitenta Decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 listopada 2010 r. dotyczącej przygotowywanej przez spółkę zależną Emitenta inwestycji budowlanej przy ul. Naruszewicza w Warszawie. W decyzji swej Wojewoda Mazowiecki, ponownie rozpatrując sprawę, utrzymał w mocy Decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr 599/2009 z dnia 10 września 2009 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. Naruszewicza w Warszawie, udzielonej spółce zależnej od Emitenta - Catalina Estate Sp. z o.o. (obecnie Platinum Project I Sp. z o.o.). Przedmiotowa decyzja Wojewody Mazowieckiego jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. Poprzednia decyzja Wojewody Mazowieckiego (również utrzymująca w mocy ww. decyzję Prezydenta m. st. Warszawa) została uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, o czym Spółka informowała w raporcie nr EBI 14/2010 z dnia 17 czerwca 2010 r.

W dniu 14 grudnia 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o uzgodnieniu kluczowych warunków transakcji nabycia przez Emitenta udziałów w spółce prawa rosyjskiego będącej właścicielem terenów budowlanych położonych w pobliżu Moskwy (dalej Spółka Rosyjska). Zarząd poinformował również, że warunki te zostały spisane przez strony, a w dniu 14 grudnia 2010 r., Emitent otrzymał dokument obejmujący te warunki, opatrzony podpisem osób reprezentujących zbywcę udziałów. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o prowadzeniu w najbliższych dniach rozmów mających na celu uzgodnienie ostatecznych warunków transakcji nabycia przez Emitenta udziałów w Spółce Rosyjskiej. Uzgodnione już warunki transakcji nabycia przez Emitenta udziałów w Spółce Rosyjskiej zakładają, iż (I) cena nabycia 100% udziałów w Spółce Rosyjskiej wynosić będzie 100.000.000 USD, (II) płatność ceny za udziały nastąpi w 3 ratach, przy czym część

płatności uzależniona będzie od uzyskania przez Spółkę Rosyjską pozwoleń i zgód na realizację inwestycji na terenach budowlanych stanowiących własność Spółki Rosyjskiej.

W dniu 20 grudnia 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zmianie terminu zakończenia negocjacji w sprawie nabycia udziałów w spółce rosyjskiej. Strony planowały zawarcie umowy do dnia 20 grudnia 2010 r., jednak z uwagi na konieczność ustalenia ostatecznych, szczegółowych warunków nabycia tychże udziałów zakończenie rozmów zostało przesunięte do 15.01.2011 r.

W dniu 20 grudnia 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podpisaniu w dniu 20.12.2010 r. przez spółkę zależną od Emitenta – Platinum Project I Umowy nr KRI/1089133 z Getin Noble Bank S.A. dotyczącej kredytu inwestycyjnego. Kredyt inwestycyjny w wysokości do 26 mln zł udzielony został do dnia 20.01.2014 r. z karencją w spłacie kapitału do dnia 19.07.2013 r. Inne warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Udzielony kredyt zapewnia częściowe finansowanie kosztów realizacji inwestycji – budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Naruszewicza w Warszawie. Umowa jest istotna dla działalności Emitenta z uwagi na pozyskanie finansowania na realizację inwestycji Rezydencja Naruszewicza, czyli jednego z elementów strategii Grupy Kapitałowej Emitenta przekazanej do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 25/2010 z dnia 08.12.2010 r.

W dniu 23 grudnia 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, którego posiedzenie zwołane zostało na dzień 23 grudnia 2010 r. uchwaliło przerwę w obradach do dnia 18 stycznia 2011 r. do godziny 16:00.

W dniu 31 grudnia 2010 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. podpisał Umowę nabycia 100 % udziałów w spółce Svetly Dali O.O.O. z siedzibą w Rosji (dalej Spółka Rosyjska). Cena nabycia przedmiotowych udziałów wynosi 100.000.000 USD. Płatność nastąpi w 3 ratach, przy czym część płatności uzależniona będzie od uzyskania przez Spółkę Rosyjską pozwoleń i zgód na realizację planowanych inwestycji. Źródłem finansowania ww. transakcji będą środki pozyskane z emisji nowych akcji, która to emisja była przedmiotem obrad walnego zgromadzenia Emitenta w dniu 18 stycznia 2011 r. Spółka Rosyjska przygotowuje projekt budowlany obejmujący swym zakresem tereny o łącznej powierzchni 98,76 ha położone w pobliżu Moskwy, w tym 69 ha stanowi własność Spółki Rosyjskiej, 8 ha posiada w najmie długoterminowym, a do pozostałej części działki (teren leśny) posiada dostęp zgodnie z warunkami użytkowania terenu. Na terenach budowlanych Spółka Rosyjska planuje w przeciągu 7-8 lat, zgodnie ze wstępnym harmonogramem, wybudowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni 600-700 tys. m².

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 18 stycznia br. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podjęciu przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, obradujące po przerwie ogłoszonej w dniu 23 grudnia 2010 r., uchwał (1/) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie mniejszą niż 1.000.000 zł (milion złotych) poprzez emisję akcji w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki, (2/) w sprawie ubiegania się o wprowadzenie akcji Spółki serii D lub praw do akcji Spółki serii D do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie (rynek NewConnect) oraz dematerializacji akcji Spółki serii D lub praw do akcji Spółki serii D.

W dniu 26 stycznia br. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podpisaniu Listu Intencyjnego pomiędzy spółką zależną od Emitenta - Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, a podmiotem z którym prowadzone były rozmowy w sprawie nabycia udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem działki o powierzchni około 0,5 ha w Poznaniu, na której planowana jest realizacja inwestycji budynku biurowego. Jednocześnie Zarząd Emitenta poinformował, że zostały uzgodnione już warunki transakcji nabycia udziałów w Spółce Deweloperskiej, które zakładają że cena nabycia 100% udziałów wynosić będzie 15.400.000 PLN. W najbliższych dniach toczone będą rozmowy mające na celu uzgodnienie ostatecznych warunków transakcji. Zakończenie rozmów oraz podpisanie umowy sprzedaży ma nastąpić do 31 marca 2011 r.

W dniu 28 stycznia br. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 stycznia 2011 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki, w dniu 28 stycznia b.r. podjął uchwałę określającą cenę emisyjną akcji zwykłych na okaziciela serii D na poziomie 60 gr (słownie: sześćdziesiąt groszy) za jedną akcję.

W dniu 1 lutego br. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zawarciu umowy pomiędzy spółką zależną od Emitenta – Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”), a KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie („Generalny Wykonawca”), której przedmiotem było wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynku mieszkalnego pod nazwą „Rezydencja Naruszewicza” („Obiekt”) zlokalizowanego przy ul. Naruszewicza w Warszawie, składającego się z 9 kondygnacji naziemnych i 2 podziemnych – garaże, o łącznej powierzchni całkowitej powyżej 10.000 m². Wynagrodzenie umowne ryczałtowe za wykonanie przedmiotu Umowy należne Generalnemu Wykonawcy wynosi 28.200.000 PLN (dwadzieścia osiem milionów dwieście tysięcy złotych) netto. Umowa zostanie częściowo sfinansowana ze środków własnych oraz częściowo z kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej od Emitenta przez Getin Noble Bank S.A. w dniu 20 grudnia 2010 r., o której to umowie Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 28/2010 w dniu 20 grudnia 2010 r. Umowa jest istotna dla działalności Emitenta z uwagi na rozpoczęcie procesu realizacji inwestycji Rezydencja Naruszewicza, czyli jednego z elementów strategii Grupy Kapitałowej Emitenta przekazanej do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 25/2010 z dnia 08.12.2010 r., a także z uwagi na wartość zawartego kontraktu.

3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Emitent oraz jego spółki zależne działają w najbardziej odpornym na kryzys segmencie rynku - Premium. Ofertą Grupy są ekskluzywne, w pełni wykończone i wyposażone apartamenty zlokalizowane na rynku warszawskim (populacja 1,7 mln osób), która skierowana jest zarówno do rynku konsumenckiego, jak i przedsiębiorstw. Modelowi klienci indywidualni to zamożne osoby o stabilnych dochodach, poświęcające dużo czasu na działalność zawodową, posiadające ponadprzeciętne zasoby kapitałowe. Modelowymi kontrahentami biznesowymi są firmy poszukujące lokali na wynajem dla wyższej kadry menedżerskiej oraz zainteresowane wysokiej klasy powierzchnią biurową, a także instytucje finansowe planujące realizację większych przedsięwzięć inwestycyjnych w postaci pakietowego zakupu apartamentów. Zlokalizowanie projektów inwestycyjnych na terenie Warszawy ma dodatkowy atut, głównie z uwagi na najwyższe zarobki jej mieszkańców w porównaniu do reszty kraju, niską stopę bezrobocia oraz ciągłą migrację osób z pozostałej części kraju. Problem z pozyskaniem finansowania na zakup nieruchomości przez potencjalnych klientów ma drugorzędne znaczenie, głównie z uwagi na fakt, że klientami docelowymi Grupy są osoby zamożne.

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez KPMG liczba zamożnych Polaków (zarabiających powyżej 7,1 tys. zł brutto miesięcznie) w ciągu ostatnich 10 lat wzrosła ponad dwukrotnie. W ocenie ekspertów z KPMG rynek dóbr luksusowych ma bardzo dobre perspektywy rozwoju. Szacuje się, że w 2010 r. Polacy wydadzą na dobra luksusowe ok. 27 mld zł. A w okresie 2-3 lat wydatki te wzrosną o ponad połowę.

Do czynników, które wpływają na rynek nieruchomości należą m.in.:

Koniunktura gospodarcza w Polsce¹

W IV kwartale 2010 r. można zaobserwować przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego. Według szacunków IBnGR, w IV kwartale 2010 roku tempo wzrostu PKB wyniosło 4,4 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2009 r. Z uwagi, że w poprzednich kwartałach dynamika zmiany PKB była niższa, w całym roku 2010 PKB wzrósł o 3,8 proc, czyli o 2 punkty procentowe więcej niż w 2009 r.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost PKB, zarówno w IV kw. 2010 jak i w całym 2010 r., był popyt krajowy (szacowany wzrost wynosi 3,9 proc. w całym 2010 r., w IV kw. 2010 wzrost wyniósł 5,2 proc.), a w szczególności tempo wzrostu spożycia indywidualnego, które wyniosło w IV kw. 2010 r. 4,2 proc. (w całym roku 2010 było nieco niższe i wyniosło 3,2 proc.). Składnikiem popytu, który drugi rok z rzędu odnotowuje spadek są nakłady na środki trwałe brutto. W roku 2010 inwestycje obniżyły się o 2 proc. W IV kw. 2010 r. odnotowano niewielki wzrost, który wyniósł 1,1, proc., ale zestawiając go z kilkunastostopniową dynamiką wzrostu, jaką wydatki na inwestycje charakteryzowały się w okresie sprzed wybuchu światowego kryzysu, nie jest to wynik zadowalający.

Według IBnGR, prognozowany wzrost PKB w 2011 r. wyniesie 3,7 proc. W ujęciu kwartalnym będzie się obniżał z kwartału na kwartał i wynosił odpowiednio 4,1 proc. (I kw. 2011 r.), 3,8 proc. (II kw. 2011 r.), 3,6 proc. (III kw. 2011 r.) i 3,3 proc. (IV kw. 2011 r.). W 2012 r. również ma wyniesie 4,1, proc. Główne czynnikami przekładające się na prognozowane tempo wzrostu PKB w 2012 roku to: rosnące inwestycje oraz poprawa na rynku pracy.

Średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych wyniosło w IV kw. 2010 r. 2,9 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2009 roku, a na koniec grudnia 2010 r. osiągnęło poziom 3,1 proc., natomiast średni poziom na przestrzeni całego 2010 r. zamknął się na poziomie 2,6 proc. W ostatnim kwartale 2010 r. najszybciej rosły ceny odzieży i obuwi (o 2,7 proc.) i żywności (o 2,1 proc.), zaś na przestrzeni całego 2010 r. najbardziej zdrożały usługi transportowe (o 6,2 proc.) oraz ceny związane z użytkowaniem mieszkań (o 3,3 proc.). Na koniec grudnia 2011 r. nastąpi spadek inflacji do poziomu 3,0 proc., natomiast w ujęciu rocznym średnia inflacja wzrośnie do poziomu 3,2 proc.

Stopa bezrobocia na koniec 2010 r. wyniosła 12,3 proc., co oznacza jej wzrost w stosunku do stanu z końca III kw. 2010 r. o 0,8 punktu procentowego, a w porównaniu do stanu sprzed roku nastąpił wzrost o 0,2 punktu procentowego. Taka sytuacja jest efektem zimowej sezonowości. Przyrost stopy bezrobocia rok do roku jest niższy niż w poprzednich kwartałach, co jest symptomem wyhamowywania tendencji wzrostu bezrobocia. Jednocześnie odnotowuje się przyrost liczby zatrudnionych w gospodarce, które w IV kw. 2010 r. wzrosło o 1,7 proc., a na przestrzeni 2010 r. wzrosło o 0,9 proc.

Przeciętne realne miesięczne wynagrodzenie w IV kwartale 2010 r. wzrosło o 2,1 proc., natomiast w całym 2010 r. wzrost ten wyniósł ok. 1,4 proc. Prognozowana stopa bezrobocia na koniec 2011 r. wyniesie 10,8 proc.,

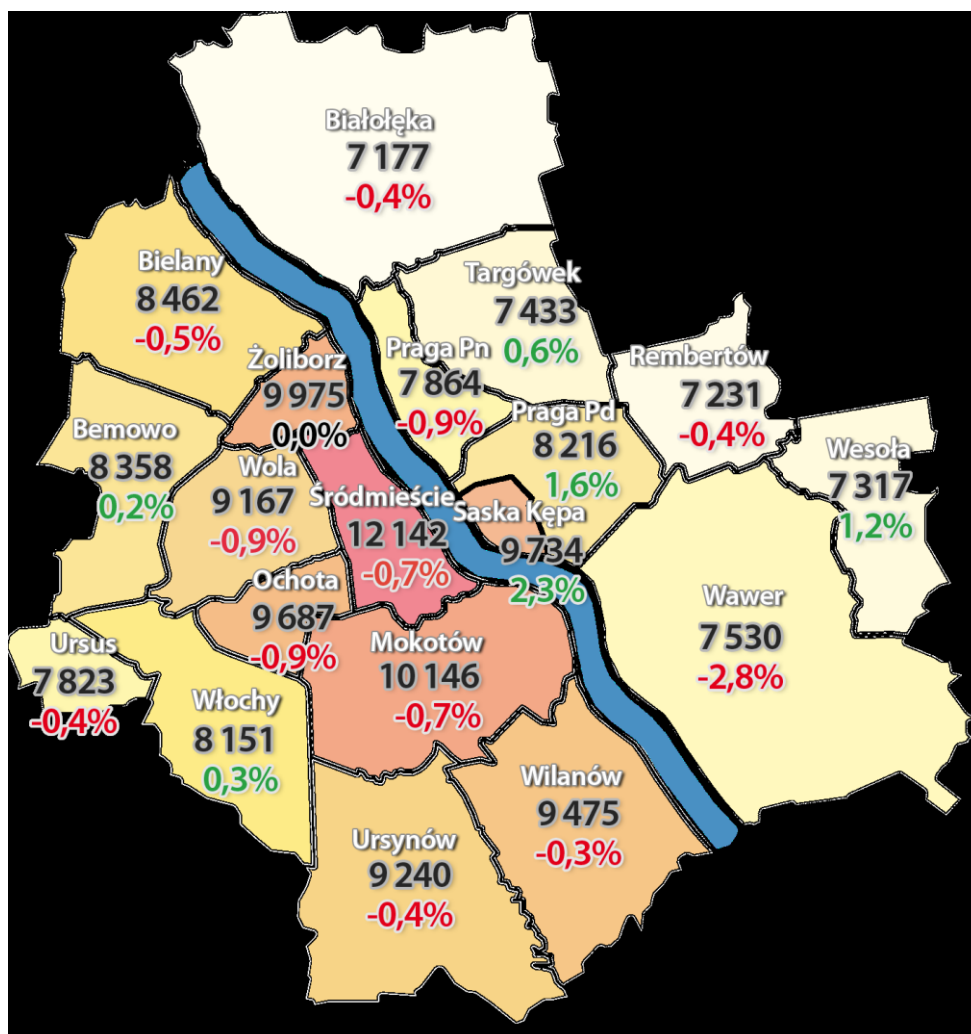
¹ Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową - Sześćdziesiąty Ośmy Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (III kwartał 2010 r.) oraz prognozy na lata 2010 – 2011.

natomiast na koniec 2012 r. spadnie do poziomu 9,6 proc. Szacowany realny wzrost wynagrodzeń w 2011 r. wyniesie 3,3 proc., a w 2012 r. wzrost ten powinien wynieść 3,5 proc.

Ceny mieszkań

Rynek warszawski, na którym obecnie koncentruje się Emitent, odnotował pod koniec IV kw. 2010 r. wzrost cen mieszkań o 0,3 proc. m/m. W odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego nastąpił spadek cen na rynku warszawskim o 2,0 proc. Najnowsze dane z lutego br. pokazują, że ceny mieszkań stopniowo rosną. Wzrost luty 2011/styczeń 2011 wyniósł 0,2 proc. natomiast w ujęciu rocznym nadal widoczny jest spadek cen, który osiągnął poziom 1,8 proc.

Poziom cen mieszkań z podziałem na poszczególne dzielnice wraz z podaniem dynamiki zmiany w stosunku do poprzedniego kwartału zawiera poniższy graf.



Źródło: Dział Badań i Analiz Emmerson S.A. na podstawie danych zawartych w ofertach sprzedaży na portalu Gratka.pl (IV kwartał 2010 r.)

Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych²

Ożywienie na rynku nieruchomości jest silnie powiązane z polityką kredytową banków, ponieważ trzy na cztery transakcje zakupu nieruchomości są finansowane środkami z kredytu.

Zgodnie z danymi przedstawionymi przez NBP wartość udzielonych przez banki kredytów na nieruchomości dla gospodarstw domowych w grudniu 2010 r. wzrosła o 4.041,0 mln zł w porównaniu z listopadem 2010 r. W listopadzie wartość udzielonych przez banki kredytów na nieruchomości dla gospodarstw domowych wzrosła o 13.084,1 mln zł. W całym 2010 roku wartość kredytów na nieruchomości wzrosła o 53.853,8 mln zł.

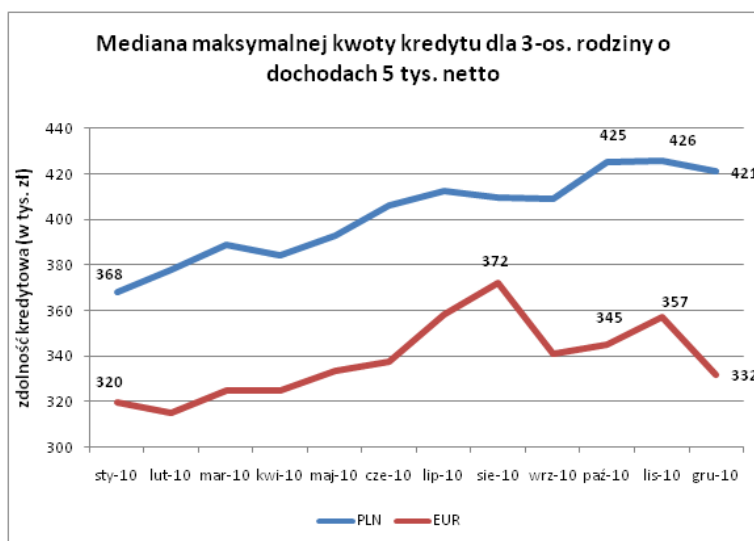
Uwzględniając podział na kredyty udzielane w walucie i w złotych dynamika wzrostu kształtuje się następująco:

- ✓ wartość kredytów w walutach w grudniu wzrosła m/m o 1.390,1 mln zł po wzroście o 10.754,8 mln zł w listopadzie;
- ✓ wartość kredytów w złotych w grudniu wzrosła m/m o 2.650,9 mln zł po wzroście o 2.329,3 mln zł w listopadzie;

Patrząc na ostatnie miesiące najwięcej kredytów udzielanych było w złotych (72 proc.), drugie miejsce zajmują kredyty udzielane w euro z 24 proc. udziałem w rynku. Niewielki jest udział kredytów udzielanych we franku szwajcarskim, natomiast znikome są kredyty udzielane w dolarach amerykańskich.

Na przestrzeni ostatniego kwartału sytuacja kredytobiorców uległa poprawie, głównie z uwagi na walkę o klienta i łagodzeniu w związku z powyższym polityki kredytowej. Zauważalne jest to głównie w obszarze obniżania poziomu marży, rezygnowania przez banki z prowizji za udzielenie kredytu oraz rosnącej maksymalnej zdolności kredytowej.

Złagodzenie polityki instytucji finansowych przełożyło się na medianę zdolności kredytowej przeciętnej trzysobowej rodziny z dochodem 5 tys. zł. W styczniu 2010 r. rodzina taka mogła liczyć na kredyt o wartości przeciętnie 368 tys. zł, w grudniu 2010 r. już 421 tys. zł. W przypadku wspólnej waluty zdolność kredytowa jest oczywiście niższa i dla modelowej rodziny wynosiła na koniec roku 332 tys. zł.



Źródło: Rok 2010 na rynku mieszkaniowym, Home Broker

² Autor: Gratka.pl, Emmerson; Raport z rynku nieruchomości. Polski rynek mieszkań, III kwartał 2010;

Zgodnie ze wstępnymi danymi Home Broker w IV kw. 2010 roku liczba osób chcących kupić mieszkanie wzrosła o 86 proc. względem początku 2009 roku i o 44 proc. względem zeszłego roku. Dynamiczny wzrost w ostatnich kwartałach może być dobrym prognostykiem na przyszłość, sugerującym dalszy wzrost liczby zawieranych transakcji na rynku mieszkaniowym w 2011 roku.

4. Planowany rozwój

Strategia rozwoju Grupy Platinum Properties Group S.A. będzie realizowana w czterech obszarach budowania wartości:

POZYSKIWANIE I REALIZACJA NOWYCH PROJEKTÓW

- ✓ **Inwestycje mieszkalne** – rynek sprzedaży z niszą w segmencie „dostępnego luksusu”, komercjalizacja poprzez sprzedaż lub najem;
- ✓ **Inwestycje komercyjno – biurowe** – komercjalizacja poprzez długoterminowy najem będący stałym źródłem przychodu;

DYWERSYFIKACJA TERYTORIALNA DZIAŁALNOŚCI GRUPY PPG S.A.

- ✓ Polska – główne miasta – dobrze rozpoznany rynek będący w fazie dynamicznego rozwoju i o dużym potencjale wzrostu;
- ✓ Europa Środkowa i Wschodnia – wykorzystanie posiadanego know – how w zakresie realizacji nowoczesnych i ekskluzywnych projektów inwestycyjnych;
- ✓ Rosja i kraje CIS - deficyt powierzchni mieszkaniowej, biurowej i komercyjnej stwarza niezagospodarowaną nisze dającą możliwość znalezienia nabywcy na nieruchomości;
- ✓ Kraje rozwijające się - wczesna faza rozwoju oraz wysoki potencjał wzrostu rynku gwarantują wysokie zwroty z zainwestowanego kapitału;

ZAPEWNIENIE OPTIMALNEGO FINANSOWANIA REALIZOWANYCH PROJEKTÓW

- ✓ Środki własne – wysoka rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanych środków;
- ✓ Środki obce – relacje z bankami – długoterminowe i trwałe relacje partnerskie;
- ✓ Wykorzystanie alternatywnych źródeł finansowania – emisja prywatna i publiczna akcji, emisja obligacji – relatywnie niskie koszty pozyskania kapitału;

ROZWÓJ SPÓŁEK ZALEŻNYCH - TWORZENIE WARTOŚCI DODANEJ DLA KLIENTA DOCELOWEGO

- ✓ MySquare.pl Sp. z o.o. – kompleksowa obsługa od analizy inwestycji pod kątem atrakcyjności sprzedaży, poprzez przygotowanie oferty, prowadzenie negocjacji, aż po obsługę posprzedażową;
- ✓ Platinum Hypo S.A. - alternatywny i unikalny produkt finansowy w postaci pożyczek zabezpieczonych hipoteką;
- ✓ Platinum Elements Sp z o.o. – aranżacja wnętrz apartamentów oraz szeroka oferta produktów prestiżowych międzynarodowych marek;

Strategia rozwoju Platinum Properties Group S.A. koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez:

- **wysoką jakość usług** – dbanie o najdrobniejsze detale realizowanych projektów, wykonywanych przy użyciu luksusowych, o najwyższej jakości elementów wyposażenia oraz materiałów;
- **oferowanie kompleksowych rozwiązań** – szeroki wachlarz usług od udzielania finansowania na zakup nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych od początkowej fazy koncepcji i procedur administracyjnych do komercjalizacji, sprzedaż apartamentów, a także aranżacja i wyposażenie;
- **elastyczność oferty** – tworzenie wyjątkowych przestrzeni, dopasowanych do indywidualnych potrzeb Klienta, który sam wybiera rozwiązania spośród zaproponowanych;
- **stosowanie nowoczesnych rozwiązań** – nowoczesność zarządzania poprzez minimalizację kosztów i czasu w wyniku działania poprzez wyspecjalizowane spółki zależne oraz outsourcing usług specjalistycznych.