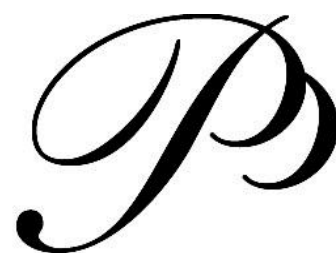


Platinum Properties Group S.A.  
**Jednostkowy Raport Kwartalny**  
I kw. 2011





|                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 Emitenta .....                                                                                                   | 4  |
| 1.5 Struktura Grupy Kapitałowej .....                                                                                                       | 4  |
| 2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi.....                                              | 6  |
| 2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości .....                                                                                               | 6  |
| 2.2 Wybrane dane finansowe.....                                                                                                             | 6  |
| 2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych.....                                                                        | 7  |
| 3. Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe ..... | 8  |
| 3.1 Przedmiot działalności Emitenta .....                                                                                                   | 8  |
| 3.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w I kwartale w 2011 r. ....                                                                   | 9  |
| 3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym .....                                                                      | 10 |
| 3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....                                                                      | 11 |
| 4. Planowany rozwój .....                                                                                                                   | 14 |
| 5. Prognoza wyników finansowych .....                                                                                                       | 15 |

## 1. Informacje ogólne

### 1.1 Podstawowe informacje

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pełna nazwa</b>            | <b>Platinum Properties Group S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Siedziba</b>               | Al. Jerozolimskie 123A; 02-017 Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Podstawowa działalność</b> | Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kapitał zakładowy*</b>     | Kapitał zakładowy na dzień 31.03.2011 r. wynosił 20.195.000 zł i dzielił się na:<br>1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda;<br>2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda;<br>3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda. |
| <b>Czas trwania</b>           | Nieoznaczony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Sąd Rejestrowy</b>         | Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 31 marca 2011 roku w skład organów wchodziły następujące osoby:

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

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>Piotr Wiśniewski</b>   | <b>Prezes Zarządu</b>     |
| <b>Gustaw Groth</b>       | <b>Wiceprezes Zarządu</b> |
| <b>Michał Orzechowski</b> | <b>Członek Zarządu</b>    |
| <b>Marcin L. Wróbel</b>   | <b>Członek Zarządu</b>    |

Skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie w okresie I kwartału 2011 r.

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

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Leszek Wiśniewski</b> | <b>Przewodniczący Rady Nadzorczej</b> |
| <b>Bernhard Friedl</b>   | <b>Członek Rady Nadzorczej</b>        |
| <b>Mark Montoya</b>      | <b>Członek Rady Nadzorczej</b>        |
| <b>Ron Melchet</b>       | <b>Członek Rady Nadzorczej</b>        |
| <b>Adam Osiński</b>      | <b>Członek Rady Nadzorczej</b>        |

Skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie I kwartału 2011 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 Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 16 maja 2011 r.

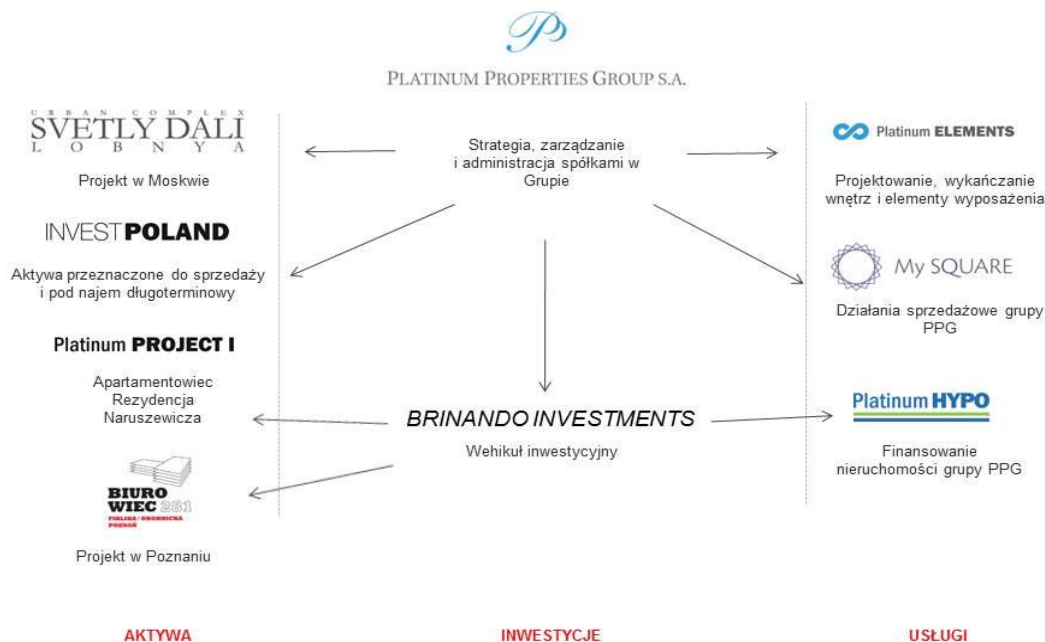
| Lp.          | Dane akcjonariusza    | Liczba akcji<br>(w szt.) | Udział w kapitale zakładowym<br>(w proc.) | Udział w głosach<br>(w proc.) |
|--------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.           | W Investments Limited | 191.769.050              | 94,96                                     | 94,96                         |
| 2.           | Pozostali             | 10.180.950               | 5,04                                      | 5,04                          |
| <b>Razem</b> |                       | <b>201.950.000</b>       | <b>100</b>                                | <b>100</b>                    |

### 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:



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. m<sup>2</sup>.

W dniu 28 lutego b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o nabyciu, przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem działki o powierzchni około 0,5 ha w Poznaniu. Cena nabycia 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej wynosiła 15.400.000 PLN. Na przedmiotowej działce, należącej do Spółki Deweloperskiej, planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z usługami towarzyszącymi. Całkowita powierzchnia budynku będzie wynosiła prawie 18.000 m<sup>2</sup>, w czym powierzchnia biurowa będzie wynosić ok. 10.000 m<sup>2</sup>.

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 marca 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi

### 2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości

Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca 2010 r. 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe PPG S.A. w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki 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 Spółce 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 2010 r. W okresie objętym niniejszym raportem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

### 2.2 Wybrane dane finansowe

| WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE<br>(w PLN)                   | I kwartał 2011          | I kwartał 2010          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                 | 01.01.2011 - 31.03.2011 | 01.01.2010 - 31.03.2010 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 487.672                 | 610.335                 |
| II. Zysk (strata) ze sprzedaży                                  | -330.325                | 353.289                 |
| III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                   | -330.343                | 131.299                 |
| IV. Zysk (strata) brutto                                        | 9.870.033               | 429.935                 |
| V. Zysk (strata) netto                                          | 9.734.528               | 332.350                 |

## VI. Amortyzacja

35.629

9.355

| WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE<br>(w PLN) | 31.03.2011  | 31.12.2010  | 31.03.2010 |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| I. Kapitał własny                             | 311.168.516 | 62.150.612  | 57.602.853 |
| II. Należności długoterminowe                 | 20.326.700  | 9.644.586   | 7.600.668  |
| III. Należności krótkoterminowe               | 11.383.148  | 3.727.021   | 3.210.736  |
| IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne  | 185.313     | 7.814.975   | 135.976    |
| V. Zobowiązania długoterminowe                | 84.988.210  | 87.732.593  | 23.671.650 |
| VI. Zobowiązania krótkoterminowe              | 796.776     | 237.353.867 | 1.698.384  |

**2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych**

Emitent w I kwartale 2011 roku wypracował przychody ogółem w wysokości 10.975.533 pln, i były one wyższe od analogicznego okresu w roku poprzednim o 9.820.997 pln. Daje to progresję w wysokości 850,64 proc.

Na dzień 31 marca 2011 r. Emitent wypracował EBIT w wysokości 10.157.508 pln co w stosunku do analogicznego okresu w 2010 roku pozwoliło poprawić wynik o 9.482.009 pln, co stanowi progresję w wysokości 1403,70 proc. EBIT za I kwartał 2010 r. wyniósł 675.499 pln. Wynik ten możliwy był do osiągnięcia dzięki odpowiedniemu zarządzaniu transakcjami kapitałowymi Emitenta, co pozwoliło na uzyskanie pozytywnego wyniku finansowego w strukturze przychodów finansowych uzyskanych z tytułu różnic kursowych.

Emitent jako jednostka - spółka nadrzędna i kontrolująca pozostałe spółki z grupy koncentruje się jednak w głównej mierze na zarządzaniu oraz wzroście wartości spółek z kontrolowanej przez nią grupy kapitałowej.

Za I kwartał 2011 r. uległa także zmianie struktura majątku Emitenta. Aktywa trwale wzrosły o 40,10 proc., co spowodowane było włączeniem do grupy spółki rosyjskiej. Zwiększone zaangażowanie Emitenta w akwizycję obrazuje wzrost o 2835,29 proc. udziałów/akcji w inwestycjach długoterminowych.

Emitent w sposób widoczny poprawił rentowność sprzedaży netto, która wyniosła za I kwartał 2011 r. 1996,12 proc., co dało wzrost do analogicznego okresu roku 2010 o 3565,72 proc. Rentowność sprzedaży w 2010 roku wyniosła za I kwartał 54,45 proc.

Emitent dzięki skutecznej strategii rozwoju zwiększył również kapitały netto o 315.019.463 pln, co w stosunku do analogicznego okresu roku 2010 dało progresję na poziomie 387,51 proc. Wzrosła również kapitalizacja Emitenta do poziomu 78,36 proc. co dało progresję o 12,89 proc. Emitent dzięki powyższej polityce może bezpiecznie rozważać angażowanie się w kolejne projekty inwestycyjne, których ewentualne finansowanie miałyby zostać uzupełnione finansowaniem zewnętrznym, mającym pokrycie w aktywach długoterminowych Emitenta.

Spółka posiada również bardzo wysoką płynność finansową, która dla płynności bieżącej wyniosła za I kwartał 2011 roku 14,62. Jest to wzrost do analogicznego okresu roku 2010 o 636,57 proc., gdzie płynność wynosiła wówczas 1,99.

Emitent w dalszym ciągu będzie koncentrował 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 zarówno krajowym jak również na rynkach gdzie ulokowane są jego inwestycje.

Ponadto należy podkreślić, iż Emitent jest na etapie przygotowawczym do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w Rosji, o którym już informował. Będzie to największa inwestycja, która planowana jest na najbliższe 7 do 8 lat. Wartość przychodów z inwestycji szacowana jest na 1.700.000.000 USD. Emitent 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 Emitenta, będą zatem ukierunkowane na wypracowanie najbardziej skutecznych ekonomicznie rozwiązań w celu zapewnienia bezpiecznego i efektywnego prowadzenia i rozliczenia wspomnianej inwestycji w Rosji jak również innych realizowanych na terenie Polski.

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

#### **3.1 Przedmiot działalności Emitenta**

Platinum Properties Group S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej PPG S.A., zajmującej się inwestowaniem, obrotem i zarządzaniem na rynku nieruchomości. Działalność Spółki prowadzona jest przez wyspecjalizowane podmioty zależne, w których PPG S.A. posiada większościowe pakiety udziałów. Taki model operacyjny służy optymalizacji aktywności biznesowej Grupy, w której poszczególne podmioty skoncentrowane są na osiąganiu wyznaczonych im celów, budując efekt synergii, wynikający z komplementarnego charakteru ich działalności.

Strategia długofalowej budowy wartości Platinum Properties Group S.A. zakłada realizację wysoko rentownych projektów inwestycyjnych w segmencie mieszkaniowym oraz komercyjnym na rozwijających się rynkach pozaeuropejskich oraz w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Przychody z inwestycji uzyskiwane są z tytułu długoterminowych umów najmu lub sprzedaży nieruchomości w momencie uzyskiwania przez nie najwyższych wartości. Struktura finansowania inwestycji zakłada wykorzystanie kredytów od instytucji finansowych, współpracujących ze spółką w oparciu o długoterminowe i trwałe relacje partnerskie, a także emisje kolejnych serii akcji i obligacji. W dużej mierze wykorzystywane są również środki własne. Taki model finansowania pozwala Platinum Properties Group S.A. osiągać wysoką rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanego kapitału.

Spółka jako podmiot dominujący, koncentruje się na zarządzaniu, administrowaniu, planowaniu strategicznym, finansowaniu oraz nadzorowaniu działalności Grupy. W zakresie jej działalności pozostaje także:

- zarządzanie procesem komercjalizacji nieruchomości,
- organizowanie projektów i nadzór nad realizowanymi inwestycjami,
- zarządzanie relacjami z klientami,
- marketing i public relations.

### 3.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w I kwartale w 2011 r.

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 m<sup>2</sup>. 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.

W dniu 22 lutego br. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zapłacie pierwszej części ceny nabycia udziałów w spółce Svetly Dali O.O.O. z siedzibą w Moskwie (Rosja). Uiszczona została część ceny w wysokości 227.392.000 zł (dwieście dwadzieścia siedem milionów trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych). Środki na pokrycie pierwszej części płatności pochodziły z emisji akcji serii D (oferta prywatna).

W dniu 28 lutego b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o nabyciu, przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem działki o powierzchni około 0,5 ha w Poznaniu. Cena nabycia 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej wynosiła 15.400.000 PLN. Na przedmiotowej działce, należącej do Spółki Deweloperskiej, planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z usługami towarzyszącymi. Całkowita powierzchnia budynku będzie wynosiła prawie 18.000 m<sup>2</sup>, w czym powierzchnia biurowa będzie wynosić ok. 10.000 m<sup>2</sup>.

W dniu 14 marca b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o otrzymaniu od uprawnionego akcjonariusza Spółki, tj. W Investments Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypru), żądanie umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punktu „Podjęcie uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.”. Zarząd Platinum Properties Group S.A. zobowiązał się do umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punktu „Podjęcie uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.” zgodnie ze stosownymi przepisami kodeksu spółek handlowych.

### **3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym**

W dniu 20 kwietnia b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zakończeniu subskrypcji nie mniej niż 10.000.000 akcji serii D Emitenta przeprowadzonej w drodze oferty prywatnej na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 18 stycznia 2011 roku 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. W związku z powyższym Zarząd Platinum Properties Group S.A. podał do publicznej wiadomości następujące informacje:

1. Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży: Data rozpoczęcia subskrypcji – 18.01.2011 r., a Data zakończenia subskrypcji – 18.04.2011 r.
2. Data przydziału instrumentów finansowych: Emisja została przeprowadzona w trybie subskrypcji prywatnej tj. zawarcia umów objęcia akcji w trybie art. 431 §2 pkt. 1 kodeksu spółek handlowych.
3. Liczby instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: Nie mniej niż 10.000.000 akcji serii D.
4. Stopy redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy: Redukcja nie wystąpiła.
5. Liczby instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: W ramach subskrypcji objęto 417 084 378 akcji serii D. Emisja akcji serii D została przeprowadzona w trybie subskrypcji prywatnej zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych.
6. Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane): 0,60 zł.

7. Liczby osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach: W ramach subskrypcji zawarto 7 umów objęcia Akcji serii D.

8. Liczby osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach: Subskrypcja akcji serii D została przeprowadzona w trybie subskrypcji prywatnej zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych. W ramach subskrypcji zawarto 7 umów objęcia Akcji serii D.

9. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby instrumentów finansowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta): Emitent nie zawarł umowy o subemisję.

10. Łączna wysokość kosztów zaksięgowanych, które zostały zaliczone do kosztów emisji do dnia sporządzenia niniejszej informacji wynosi: 9.623.060,02 zł z czego:

a) koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty – 6.500 zł,

b) koszty wynagrodzenia subemitentów – 0 zł,

c) koszty sporządzenia publicznego dokumentu informacyjnego lub dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa – 9.616.560,02 zł,

d) koszty promocji oferty – 0 zł.

Metoda rozliczenia w księgach i sposób ujęcia w sprawozdaniu finansowym: Koszty emisji akcji ujmowane są w księgach rachunkowych jako zmniejszenie kapitału - do wysokości nadwyżki wartości emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną i tak zostaną zaprezentowane w sprawozdaniach finansowych tj. zestawieniu zmian w kapitale własnym oraz sprawozdaniu z sytuacji finansowej (pasywa – kapitały własne). Wydatki z tego tytułu pomniejszają wpływ z wydania akcji w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych (prezentacja wpływów netto).

W dniu 10 maja b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o otrzymaniu od spółki zależnej Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace informacji o dokonaniu zapłaty za 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem działki o powierzchni około 0,5 ha w Poznaniu. Cena nabycia 100% udziałów wynosi 15.400.000 PLN.

### 3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

#### Koniunktura gospodarcza w Polsce<sup>1</sup>

W I kwartale 2011 r. koniunktura gospodarcza utrzymywała się na względnie korzystnym poziomie, mimo iż obniżyła się dynamika wzrostu gospodarczego. Według szacunków IBnGR, w I kwartale 2010 roku tempo wzrostu PKB wyniosło 4,3 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2009 r. Dokonując analizy porównawczej I kw. b.r. do ostatniego kwartału roku 2010, przy uwzględnieniu czynników sezonowych, tempo wzrostu PKB wyniosło jedynie 1,0 proc.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost PKB w I kw. 2011 r. był popyt krajowy, którego szacowany wzrost wyniósł 4,3 proc., natomiast wpływ popytu zagranicznego był neutralny. Składnikiem popytu krajowego, który w szczególności miał wpływ na PKB było tempo wzrostu nakładów brutto na środki trwałe, które wyniosło w I kw. 2011 r. 5,1 proc., co jest najlepszym wynikiem odnotowanym od końca 2008 r. Odnotowana tak wysoka dynamika zmiany była efektem z jednej strony niskiej bazy statystycznej w pierwszych kwartałach ostatnich dwóch lat, a z drugiej strony koniecznością podjęcia przez przedsiębiorców odkładanych do tej pory w obawie przed kryzysem przedsięwzięć inwestycyjnych.

<sup>1</sup> Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (I kwartał 2011 r.) oraz prognozy na lata 2011 – 2012.

Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w I kw. b.r. było budownictwo. Tempo wzrostu wartości dodanej w tej części gospodarki wyniosło 12,6 proc., a produkcja sprzedana budownictwa wzrosła w tym czasie o 18,8 proc. Jest to efekt przyspieszenia prac związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych przed Euro 2012 oraz zwiększenia aktywności w segmencie budownictwa mieszkaniowego.

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 4,3 proc. (I kw. 2011 r.) do 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 I kw. 2011 r. 3,8 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2010 roku, a na koniec marca 2011 r. osiągnęło poziom 4,3 proc. Wzrost wskaźnika inflacji spowodowany był w głównej mierze wzrostem cen paliw płynnych oraz żywności, a także podniesienia stawki VAT. Najszybciej na przestrzeni I kw. b.r. rosły wydatki na koszty transportu (o 7,1 proc.) oraz żywność, napoje bezalkoholowe i alkoholowe oraz wyroby tytoniowe (o 5,2 proc.). Na koniec grudnia 2011 r. nastąpi spadek inflacji do poziomu 3,5 proc., natomiast w ujęciu rocznym średnia inflacja wzrośnie do poziomu 3,7 proc.

Stopa bezrobocia na koniec I kw. 2011 r. wyniosła 13,1 proc., co oznacza jej wzrost w stosunku do stanu z końca IV kw. 2010 r. o 0,8 punktu procentowego, a w porównaniu do stanu sprzed roku nastąpił wzrost o 0,1 punktu procentowego. Stosunkowo niewielki wzrost stopy bezrobocia w porównaniu z jej poziomem z marca 2010 roku świadczy o wyhamowywaniu tendencji wzrostu bezrobocia oraz stabilizacji na rynku pracy. Jednocześnie odnotowuje się przyrost liczby zatrudnionych w gospodarce, które w I kw. 2011 r. wzrosło o 3,1 proc.

Zauważalne jest obniżenie tempa wzrostu przeciętnego realnego miesięcznego wynagrodzenie, które w I kwartale 2011 r. wzrosło jedynie o 1,7 proc. Prognozowana stopa bezrobocia na koniec 2011 r. wyniesie 11,3 proc., natomiast na koniec 2012 r. spadnie do poziomu 9,9 proc. Szacowany realny wzrost wynagrodzeń w 2011 r. wyniesie 2,4 proc., a w 2012 r. wzrost ten powinien wynieść 4,0 proc.

## **Ceny mieszkań**

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (8,9 tys. zł/mkw.) oraz Krakowie (7,3 tys. zł/mkw.). Trzecie miejsce zajął Wrocław (6,9 tys. zł/mkw.), dalej w zestawieniu znajdował się Poznań (6,9 tys. zł/mkw.), który pod tym względem prawie dorównuje już stolicy Dolnego Śląska oraz Gdańsk (6,5 tys. zł/mkw.). Ostatnie na liście miasta to Łódź (5,6 tys. zł/mkw.) i Katowice (5,4 tys. zł/mkw.). Obniżkę średnich cen uzasadnić można nadal postępującym tam procesem wchodzenia na rynek mieszkań zlokalizowanych w tańszych inwestycjach. Jednak w minionym kwartale pojawiły się pierwsze sygnały świadczące o powolnym wyhamowaniu trendu spadkowego przeciętnych stawek, obserwowanego w ciągu ubiegłego roku. Na większe obniżki cen w I kwartale 2011 r. decydowali się głównie deweloperzy sprzedający już ukończone mieszkania, bądź ci chcący znaleźć nabywców na ostatnie lokale w swoich inwestycjach.



## Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych<sup>2</sup>

Indeks Dostępności Kredytowej (IDK<sup>3</sup>) odzwierciedlający sytuację na rynku kredytów hipotecznych wyniósł w kwietniu 118,59 punktów. Daje to wzrost o prawie 5 punktów w stosunku do marca 2011, kiedy to Indeks Dostępności Kredytowej wynosił 113,60 punktów. Oznacza to, iż w chwili obecnej obserwuje się najkorzystniejszą od 2 lat relację pomiędzy dochodami przeciętnego kredytobiorcy, a kosztami kredytu hipotecznego. W wyniku tego uległa zwiększeniu średnia zdolność kredytowa, pośrednio decydująca o wartości Indeksu Dostępności Kredytowej. Aktualnie więc zdolność kredytowa modelowej rodziny 2+1 której dochody stanowią dwukrotność przeciętnego wynagrodzenia brutto wynosi niemal 480 tysięcy złotych.

Drugim powodem wzrostu IDK jest obserwowany od kilku miesięcy spadek marż kredytów hipotecznych. Średnia marża kredytów hipotecznych - obliczana na potrzeby Indeksu Dostępności Kredytowej – wynosi aktualnie 1,35%. W tym przypadku marża obliczana jest dla kredytu mieszkaniowego z 25 procentowym wkładem własnym.

Pomimo korzystnych zmian na w poziomie indeksu IDK, nie można jednak zapomnieć o spadku dostępności kredytów hipotecznych związanym ze wzrostem oprocentowania kredytów spowodowanego ostatnimi decyzjami Rady Polityki Pieniężnej o podwyższeniu stóp procentowych. Pierwsze efekty podwyżek stóp procentowych ze stycznia oraz kwietnia 2011 roku – w postaci wzrostu rynkowej stopy WIBOR i wynikających z tego podwyżek oprocentowania kredytów hipotecznych są już widoczne w niektórych bankach, choć w większości przypadków realne podwyżki oprocentowania kredytów zauważalne będą dopiero w kolejnych miesiącach. Również w przypadku kredytów hipotecznych w euro obserwowane jest powolne podwyższanie ich oprocentowania wynikający z postępującego wzrostu stóp EURIBOR oraz LIBOR dla EUR.

<sup>2</sup> Źródło: na podstawie materiałów Open Finance

<sup>3</sup> Indeks Dostępności Kredytowej - obliczany co miesiąc przez Open Finance oraz TVN CNBC Biznes – jest wskaźnikiem obrazującym relację pomiędzy dochodami kredytobiorców, a kosztami kredytu hipotecznego. Elementami uwzględnianymi w obliczaniu Indeksu Dostępności Kredytowej są trzy parametry: maksymalna zdolność kredytowa (ustalana jest ona w relacji do dochodów 3-osobowej rodziny zarabiającej dwukrotność przeciętnego wynagrodzenia brutto podawanego co miesiąc przez GUS), marża kredytowa maksymalnie możliwe LTV, czyli iloraz kwoty kredytu oraz wartości nieruchomości nabywanej na kredyt hipoteczny. Jest to wskaźnik obrazujący aktualną sytuację na rynku kredytów hipotecznych.

#### 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 OPTYMALNEGO 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.

## 5. Prognoza wyników finansowych

W dniu 7 marca b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. przekazał do publicznej wiadomości prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2018.

Prognoza wyników Emitenta na lata 2011-2018

| Wyszczególnienie | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017  | 2018  |
|------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Przychody netto  | 11   | 65   | 218  | 599  | 748  | 896  | 1.045 | 1.193 |
| Zysk nett        | 21*  | 26   | 57   | 112  | 202  | 290  | 394   | 363   |

\*-zysk netto w roku 2011 uwzględnia aktualizację wyceny gruntu spółki Svetly Dali.

Założenia główne do prognozy:

1. Lata 2011-2012 realizacja inwestycji Rezydencja Naruszewicza.
2. Lata 2012-2018 realizacja inwestycji Svetly Dali.

W opinii Zarządu Platinum Properties Group S.A. prezentowana prognoza jest bezpieczna. Opiera się ona o już rozpoczęte inwestycje, jak również o aktywa Grupy, których wartość będzie rosła w połączeniu z budową jej wartości.

Dzięki odpowiedniemu zarządzaniu transakcjami kapitałowymi, Platinum Properties Group S.A. wypracowała pozytywny wynik finansowy w strukturze przychodów finansowych uzyskanych z tytułu różnic kursowych oraz w strukturze pozostałych przychodów operacyjnych z tytułu przeszacowania posiadanych aktywów na terenie Federacji Rosyjskiej. Umożliwiło to zrealizowanie i przekroczenie zakładanych prognoz na cały 2011 rok już po pierwszym kwartale. Emitent rozważając każdą inwestycję oraz szacując na wstępnym etapie analizy potencjalne przychody oraz koszty zawsze zakłada bezpieczny poziom możliwych do osiągnięcia wyników oraz innych korzyści z planowanych do realizacji inwestycji.

Emitent jednocześnie szacuje, iż w ciągu następnych trzech kwartałów w związku z planowanym rozpoczęciem inwestycji na terenie Federacji Rosyjskiej będzie ponosił zwiększone koszty w związku z jej uruchomieniem. W ocenie Emitenta owe zwiększone koszty związane z uruchomieniem inwestycji istotnie wpłyną na osiągnięte przez grupę wyniki finansowe dlatego też na dzień publikacji raportu Emitent, mimo pozytywnego wyniku za I kwartał 2011 r., nie dokonuje korekty prognozy wyników finansowych Grupy za 2011 r.