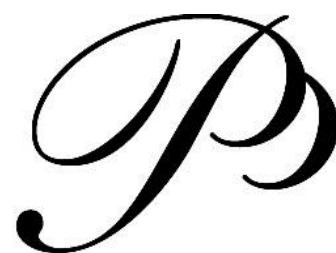


Platinum Properties Group S.A.
Jednostkowy Raport Kwartalny
II kw. 2011





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	5
2.	Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi.....	6
2.1	Opis przyjętych zasad rachunkowości	6
2.2	Wybrane dane finansowe.....	7
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 II kwartale 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	13
5.	Prognoza wyników finansowych	14

1. Informacje ogólne

1.1 Podstawowe informacje

Pełna nazwa	Platinum Properties Group S.A.
Siedziba	Al. Niepodległości 58; 02-626 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 30.06.2011 r. wynosił 61.903.437,80 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; 4/ 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
Czas trwania	Nieoznaczony
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

* W dniu 1 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 41.708.437,80 zł. Podwyższenie kapitału zostało dokonane poprzez emisję 417.084.378 akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 30 czerwca 2011 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 II kwartału 2011 r.

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

Leszek Wiśniewski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bernhard Friedl	Członek Rady Nadzorczej
Adam Osiński	Członek Rady Nadzorczej
Daniel Puchalski	Członek Rady Nadzorczej
Robert Rozmus	Członek Rady Nadzorczej

Skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie w okresie II kwartału 2011 r. W dniu 29 czerwca 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Platinum Properties Group S.A. odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Rona Melcheta i Pana Marka Montoye. Uchwały odwołujące powyższe osoby z funkcji członków Rady Nadzorczej Platinum Properties Group S.A. nie podają przyczyn odwołania. Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Platinum Properties Group S.A. powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Roberta Rozmusa i Pana Daniela Puchalskiego. Uchwały powołujące powyższe osoby do składu Rady Nadzorczej Platinum Properties Group S.A. weszły w życie z dniem podjęcia.

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 sierpnia 2011 r.

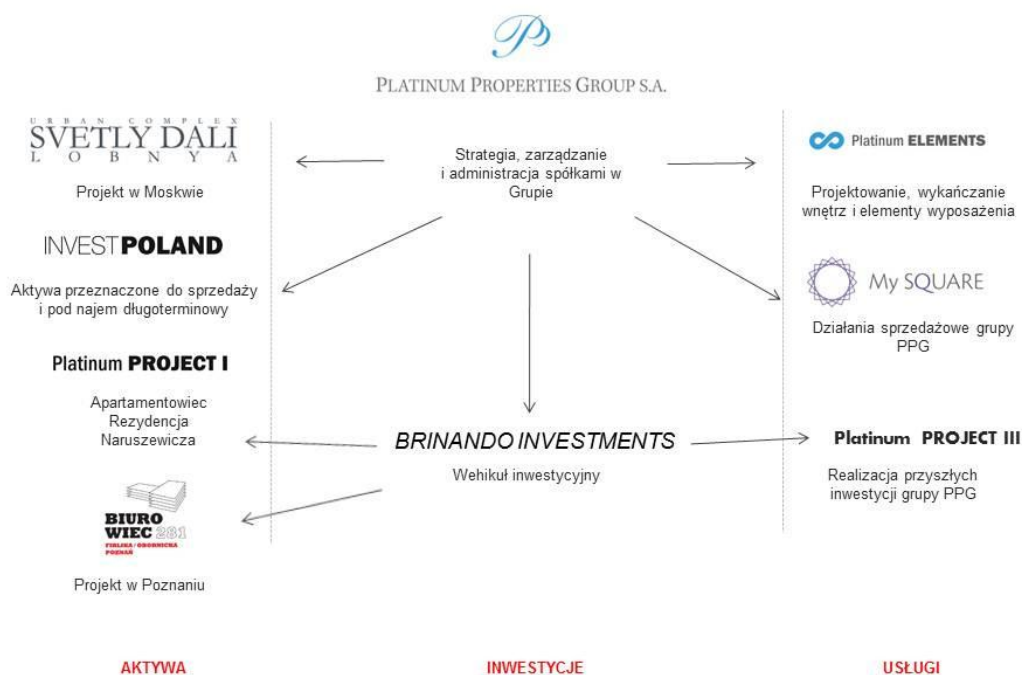
Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	Righteigh Holdings Limited	378.986.667	61,00	61,00
1.	W Investments Limited	196.799.050	31,79	31,79
2.	Pozostali	43.248.661	7,21	7,21
Razem		619.034.378	100	100

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.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 16 sierpnia 2011 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:



W dniu 16 czerwca b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o nabyciu przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace o nabyciu 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie. Cena nabycia 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej wyniosła 5.000 PLN. Nabyta Spółka Deweloperska nie prowadziła dotychczas działalności operacyjnej. Jej nabycie było podyktowane przygotowaniem się do realizacji kolejnych inwestycji.

W dniu 29 lipca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zbyciu przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace 100 proc. akcji Platinum Hypo S.A. Cena zbycia przedmiotowych akcji wyniosła 75.000 PLN. Sprzedaż akcji Platinum Hypo S.A. była podyktowana podjęciem decyzji

na skoncentrowaniu działań podejmowanych przez spółki z Grupy na działalności związanej z przygotowaniem i realizacją projektów inwestycyjnych.

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 30 czerwca 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 Jednostkowym raporcie Rocznym za 2010 r., opublikowanym w dniu 25 maja 2011 r. W okresie objętym niniejszym raportem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. oraz od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. i 30 czerwca 2010 r. dla danych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 kwietnia 2010 r.

do 30 czerwca 2010 r. oraz od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. dla danych ze sprawozdania z całkowitych dochodów.

2.2 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	II kwartał 2011	II kwartał 2010	II kw. 2011 narastająco	II kw. 2010 narastająco
	01.04.2011 - 30.06.2011	01.04.2010 - 30.06.2010	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	172	821	660	1 431
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	-813	454	-1 143	807
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-813	232	-1 143	363
IV. Zysk (strata) brutto	1 784	-3 263	11 655	-2 833
V. Zysk (strata) netto	1 886	-2 640	11 621	-2 308
VI. Amortyzacja	10	4	46	13

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
I. Kapitał własny	313 541	61 270	54 962
II. Należności długoterminowe	0	9 672	0
III. Należności krótkoterminowe	11 158	11 227	3 520
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	633	315	411
V. Zobowiązania długoterminowe	80 994	87 733	27 966
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	665	237 365	218

2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych

Emitent w II kw. 2011 roku wypracował przychody jednostkowe z podstawowej działalności w wysokości 172 tys. PLN i były one niższe od analogicznego okresu w roku poprzednim o 649 tys. PLN, co daje spadek o 79,1 proc. Należy jednak zaznaczyć, iż PPG S.A., jako spółka dominująca w grupie kapitałowej, koncentruje się przede wszystkim na budowie wartości całej Grupy Kapitałowej PPG S.A. oraz na transakcjach kapitałowych mających największy wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Emitent w związku z działalnością finansową wypracował poza działalnością podstawową przychód w wysokości 2.848 tys. PLN, co daje progresję w stosunku do analogicznego okresu w roku 2010 o 773,3 proc. Jednocześnie za analizowany okres spadły koszty finansowe o 91,8 proc., tj. z 3.072 tys. PLN w II kw. 2010 r. do 251 tys. PLN w II kw. roku 2011.

Za II kw. 2011 r. Emitent wypracował zysk netto w wysokości 1.886 tys. PLN i jest on wyższy od osiągniętego w analogicznym okresie roku 2010 o 171,4 proc., przy czym należy zauważyć iż II kw. roku 2010 zamknął się stratą w wysokości 2.640 tys. PLN.

Rentowność sprzedaży netto (ROS netto) wyniosła w II kw. 2011 r. 1.096,5 proc. i była wyższa od analogicznego okresu w roku poprzednim o 441,0 proc.

Emitent zmniejszył również wielkość zobowiązań w pasywach o 38,2 proc., z poziomu 33,4 proc. w II kw. 2010 r. do poziomu 20,7 proc. w analogicznym okresie roku 2011. Zmniejszenie zaangażowania środków obcych w finansowaniu działalności firmy widać po zmniejszonych kosztach finansowych, co zostało powyżej opisane. Wskaźnik ogólnego zadłużenia Emitenta spadł za badany okres o 38,2 proc. do bardzo bezpiecznego i akceptowalnego przez instytucje finansowe poziomu 0,21.

W II kw. 2011 r. uległa zmianie struktura aktywów Emitenta. Udział aktywów trwałych w aktywach ogółem Emitenta stanowi 97,0 proc., co przede wszystkim spowodowane zostało włączeniem do Grupy spółki rosyjskiej. Emitent informował o zwiększonym zaangażowaniu w akwizycję podmiotów w oddzielnych komunikatach.

Na odnotowanie zasługuje również fakt wzrostu finansowania Spółki środkami własnymi, o czym świadczy struktura pasywów Emitenta, która poprawiła się o 104,7 proc. Wzrosły również w stosunku do II kw. roku 2010 kapitały netto o 369,3 proc. W II kw. 2011 r. wzrosła kapitalizacja Emitenta o 21,7 proc. oraz working capital o 198,7 proc.

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.

Ponadto Emitent jest na etapie przygotowawczym do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w Rosji. Będzie to największa inwestycja, która planowana jest na najbliższe 8 do 10 lat. Wartość przychodów z inwestycji szacowana jest wstępnie na 1.700.000.000 USD. Emitent przewiduje i ocenia, iż zapotrzebowanie kapitałowe nie przekroczy 100.000.000 USD.

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 II kwartale 2011 r.

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 wpływy 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.

W dniu 16 czerwca b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o nabyciu przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace o nabyciu 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie. Cena nabycia 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej wyniosła 5.000 PLN. Nabyta Spółka Deweloperska nie prowadziła dotychczas działalności operacyjnej. Jej nabycie było podyktowane przygotowaniem się do realizacji kolejnych inwestycji.

W dniu 28 czerwca b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podjęciu uchwały w przedmiocie rozpoczęcia wykonywania programu skupu akcji własnych, stosownie do upoważnienia udzielonego uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Platinum Properties Group S.A. z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki. W okresie od 1 lipca 2011 r. do 21 lipca 2011 r. nabytych zostało 399.463 szt. akcji Platinum Properties Group S.A. Zgodnie z § 1 uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Platinum Properties Group S.A. z dnia 29 czerwca 2010 r., o której mowa powyżej, w ramach programu motywacyjnego, na zasadach określonych w przez Radę Nadzorczą Spółki, pracownicy lub osoby, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat, otrzymają ofertę nabycia akcji Spółki nabytych w tym celu przez Spółkę.

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 29 lipca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zbyciu przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace 100 proc. akcji Platinum Hypo S.A. Cena zbycia przedmiotowych akcji wyniosła 75.000 PLN. Sprzedaż akcji Platinum Hypo S.A. była podyktowana podjęciem decyzji na skoncentrowaniu działań podejmowanych przez spółki z Grupy na działalności związanej z przygotowaniem i realizacją projektów inwestycyjnych.

W dniu 3 sierpnia 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podjęciu przez Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. uchwały nr 726/11 z dnia 2 sierpnia 2011 r. w sprawie rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda, oraz oznaczenia ich kodem PLPLPGR00010 pod warunkiem podjęcia przez

spółkę organizującą alternatywny system obrotu decyzji o wyznaczeniu pierwszego dnia notowania tych akcji w tym systemie.

W dniu 10 sierpnia 2011 r. Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował o złożeniu do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosku o wprowadzenie do obrotu na rynku NewConnect 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Koniunktura gospodarcza w Polsce¹

W II kwartale 2011 r. koniunktura gospodarcza utrzymywała się na względnie korzystnym poziomie, mimo iż obniżyła się dynamika wzrostu gospodarczego i już drugi kwartał z rzędu nastąpiło nieznaczne spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego. Według szacunków IBnGR, w II kwartale 2011 roku tempo wzrostu PKB wyniosło 4,1 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2010 r. Dokonując analizy porównawczej II kw. b.r. do I kw. b.r., przy uwzględnieniu czynników sezonowych, tempo wzrostu PKB wyniosło jedynie 1,0 proc., czyli identycznie jak trzy miesiące wcześniej.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost PKB w II kw. 2011 r. było spożycie ogółem, którego szacowany wzrost wyniósł 3,7 proc., w tym wzrost spożycia indywidualnego wyniósł 4,1 proc. Wzrost wydatków konsumpcyjnych ludności, przy utrzymywaniu się niekorzystnych czynników zewnętrznych, świadczy o występowaniu pozytywnych nastrojów konsumenckich i braku utraty zaufania odnośnie perspektyw rozwoju polskiej gospodarki. Składnikiem popytu krajowego, który w szczególności miał wpływ na PKB było tempo wzrostu nakładów brutto na środki trwałe, które wyniosło w II kw. 2011 r. 5,9 proc., co jest wynikiem lepszym niż w poprzednich trzech miesiącach. Odnotowana tak wysoka dynamika zmiany była efektem z jednej strony niskiej bazy statystycznej w pierwszym półroczu ostatnich dwóch lat, a z drugiej strony koniecznością podjęcia przez przedsiębiorców, odkładanych do tej pory w obawie przed kryzysem, przedsięwzięć inwestycyjnych.

Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w II kw. b.r. było budownictwo. Tempo wzrostu wartości dodanej w tej części gospodarki wyniosło 14,6 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.

Według IBnGR, prognozowany wzrost PKB w 2011 r. wyniesie 3,8 proc. W ujęciu kwartalnym będzie się obniżał z kwartału na kwartał i wynosił odpowiednio 4,4 proc. (I kw. 2011 r.) do 3,3 proc. (IV kw. 2011 r.). W 2012 r. wyniesie 4,2 proc. Główne czynniki 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 II kw. 2011 r. 4,6 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2010 roku, a na koniec czerwca 2011 r. osiągnęło poziom 4,2 proc. Wzrost wskaźnika inflacji (w maju został osiągnięty najwyższy poziom od sierpnia 2001 roku) spowodowany był w głównej mierze czynnikami zewnętrznymi, tj. wysokimi światowymi cenami surowców energetycznych oraz żywności.

Stopa bezrobocia na koniec II kw. 2011 r. wyniosła 11,8 proc., co oznacza jej spadek w stosunku do stanu z końca I kw. 2011 r. o 1,3 punktu procentowego, a w porównaniu do stanu sprzed roku nastąpił wzrost o 0,1

¹ Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty pierwszy Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (II kwartał 2011 r.) oraz prognozy na lata 2011 – 2012.

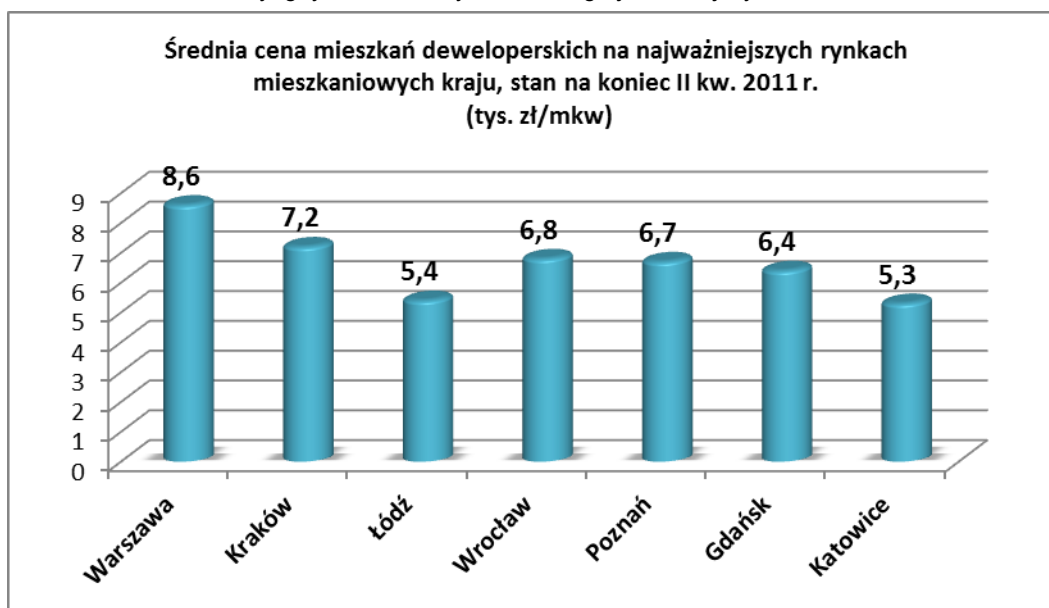
punktu procentowego. Stosunkowo niewielki wzrost stopy bezrobocia w porównaniu z jej poziomem z czerwca 2010 roku świadczy o wyhamowywaniu tendencji wzrostu bezrobocia oraz stabilizacji na rynku pracy. Jednocześnie odnotowuje się przyrost liczby zatrudnionych w gospodarce, które w II kw. 2011 r. wzrosło o 2,9 proc.

Nieznacznie szybciej niż w I kw. b.r. wzrastało przeciętne realne miesięczne wynagrodzenie, które w II kw. 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 9,5 proc. Szacowany realny wzrost wynagrodzeń w 2011 r. wyniesie 1,7 proc., a w 2012 r. wzrost ten powinien wynieść 2,5 proc.

Ceny mieszkań

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (8,6 tys. zł/mkw.) oraz Krakowie (7,2 tys. zł/mkw.). Trzecie miejsce zajął Wrocław (6,8 tys. zł/mkw.), dalej w zestawieniu znajdował się Poznań (6,7 tys. zł/mkw.), który pod tym względem prawie dorównuje już stolicy Dolnego Śląska oraz Gdańsk (6,4 tys. zł/mkw.). Ostatnie na liście miasta to Łódź (5,4 tys. zł/mkw.) i Katowice (5,3 tys. zł/mkw.). Obniżkę średnich cen metra kwadratowego uzasadnić można nadal postępującym 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 zdecydowali się głównie deweloperzy sprzedający już ukończone mieszkania, bądź ci chcący znaleźć nabywców na ostatnie lokale w swoich inwestycjach.

Po raz pierwszy w tym kwartale ceny mieszkań wprowadzanych do sprzedaży uległy wzrostowi. Zgodnie z sytuacją panującą na rynku (znaczną przewagą podaży nad popytem) oraz logiką funkcjonowania rynku w kolejnych kwartałach ceny mieszkań (łącznie na rynku pierwotnym i wtórnym) powinny spaść lub pozostać na niezmiennym poziomie. Wzrost popytu (jednak nie do takiego poziomu żeby zrównoważyć podaż) jest bardzo realny, gdyż kolejne roczniki drugiego wyżu demograficznego opuszczają uczelnie i usamodzielniają się, wchodzą na rynek pracy, a także zakładają rodziny. To może mieć wpływ na kształtowanie się cen mieszkań zwłaszcza na terenie Warszawy, gdyż wiele młodych osób migruje z mniejszych miast i wsi.



Źródło: Raport „Pierwotny rynek mieszkaniowy Warszawy – II kw. 2011 r.”, Dział Badań i Analiz Emmerson S.A.

Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych²

Duża podaż mieszkań to dobra sytuacja dla kupujących, jednak gorzej jest w II kw. b.r. z pozyskaniem finansowania na zakup. Analitycy sygnalizują pogorszenie się sytuacji na rynku kredytów hipotecznych. Pomimo tego, że banki prześcigają się we wprowadzaniu na rynek coraz lepszych ofert oraz obniżają marże, zdolność kredytowa pożyczkobiorców spada.

W ciągu ostatnich trzech miesięcy połowa banków obniżyła marżę kredytów złotych, a co trzeci pożyczek w euro. Średnia marża dla kredytów w PLN w ofertach cross-sell spadła do 1,3 proc. Marże kredytów w euro dla promocyjnych ofert pakietowych obniżyły się teraz przeciętnie do 2,18 proc. (przy trzydziestoletnim kredycie na 270 tys. zł, na 90% LtV, dla trzyosobowej rodziny z 6 tys. zł wpływów netto). Wzrastają jednak stopy procentowe zarówno w Polsce jak i strefie euro, co ma bezpośrednie przełożenie na średnią wysokość raty kredytu i w efekcie maleją możliwości kredytobiorców w bankach. W II kw. b.r. mieliśmy do czynienia z trzykrotnym wzrostem stóp procentowych o łącznej wartości ok. 0,75 p.p., co spowodowało że wzrósł WIBOR z 4,19 do 4,7 proc., a EURIBOR po dwóch podwyżkach w tym roku wynosi 1,5 proc. (EURIBOR 3M 1,6 proc.).

Kredyty drożeją, a wraz ze spadkiem zdolności kredytowej zmniejsza się dostęp kupujących mieszkań do finansowania. Trzyosobowa rodzina, która zarabia 6 tys. zł, może teraz liczyć średnio maksymalnie na 535 tys. zł kredytu w złotych (przy kredycie na 30 lat na 270 tys. i zadłużeniu na 90 proc. wartości nieruchomości). Trzy miesiące wcześniej mogła pożyczyć 549 tys. zł. W ciągu II kw. br. zdolność kredytową dla pożyczek w złotych obniżyło 20 z 25 banków badanych przez Open Finance. Z grona 11 banków, które udzielają kredytów w euro, cztery obniżyły oprocentowanie, a jeden podwyższył na przestrzeni ostatniego kwartału. Z kolei pozytywną informacją jest, że siedem z 26 banków przyzna teraz pożyczkę w PLN narzucając zaledwie 1 procentową marżę. Decydująca o oprocentowaniu większości kredytów hipotecznych w złotych trzymiesięczna stawka WIBOR jest aktualnie na poziomie najwyższym od lutego 2009 r. i wynosi 4,70 proc. Stawka nieprzerwanie rośnie od jesieni ub. r., jesteśmy zatem w trakcie cyklu podwyżek stóp procentowych. Jednak, po trzech podwyżkach z rzędu, Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała o pozostawieniu stóp na niezmiennych poziomach. Jest to dobra wiadomość dla kredytobiorców, bo oznacza pozostawienie oprocentowania kredytu hipotecznego w złotych na niezmiennym poziomie. Biorąc pod uwagę to, że uaktualnienia stawek bankowych rzadko są przeprowadzane co miesiąc (tak robi m.in. mBank), najczęściej co trzy miesiące, od nowego kwartału, oznacza to że przeciętny posiadacz kredytu hipotecznego w polskiej walucie ostatnie trzy podwyżki stóp odczuje dopiero na początku kolejnego kwartału, czyli w lipcu.

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;

² Źródło: na podstawie materiałów Open Finance

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 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, która została zmieniona raportem bieżącym nr 32/2011 z dnia 2 sierpnia b.r.

Zarząd wskazał, iż prognoza opublikowana w raporcie bieżącym nr 12/2011 zakładała osiągnięcie w roku 2013 skonsolidowanych przychodów netto w kwocie 218 mln zł. Tym samym prognozowana wysokość skonsolidowanych przychodów netto za rok 2013 została podniesiona o 169,3 proc. do kwoty 587 mln zł. Zwiększenie skonsolidowanych przychodów netto podyktowane było zwiększeniem tempa realizacji pierwszego etapu budowy inwestycji pod Moskwą, a co się z tym wiąże tempa jej komercjalizacji.

Jednocześnie Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż podane w raporcie bieżącym nr 12/2011 prognozy pozostałych skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2018 nie uległy zmianie.

Prognoza wyników Emitenta na lata 2011-2018

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Przychody netto	11	65	587	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 ich 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. 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 dwóch kwartałów w związku z planowanym rozpoczęciem inwestycji na terenie Federacji Rosyjskiej będzie ponosił zwiększone koszty w związku z jej uruchomieniem.