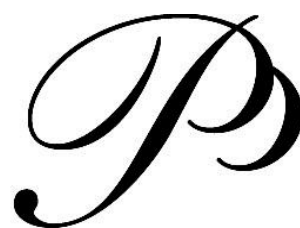


Platinum Properties Group S.A.
Skonsolidowany Raport Kwartalny
II kw. 2011



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.....	7
2.1	Opis przyjętych zasad rachunkowości	7
2.2	Wybrane dane finansowe.....	8
2.3	Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych.....	8
3.	Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	9
3.1	Przedmiot działalności Emitenta	9
3.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w II kwartale 2011 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	14
5.	Prognoza wyników finansowych	16

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:

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;

	Forma prawna: O.O.O (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) - spółka prawa rosyjskiego Siedziba: Moskwa (Rosja) Udział Emitenta w kapitale zakładowym: 100 proc. Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na: 100 proc.	spółka celowa nabyta w celu realizacji dużego kompleksu mieszkalnego pod Moskwą
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 Project II	Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba: Warszawa KRS 0000351403 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.)	realizacji inwestycji – biurowiec w Poznaniu;
Platinum Project III	Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba: Warszawa KRS 0000381337 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.)	realizacji przyszłych projektów inwestycyjnych;

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 skonsolidowane 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 Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2010 r., opublikowanym w dniu 31 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 SKONSOLIDOWANE (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	526	1 632	3 668	2 413
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 367	376	-1 703	691
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-168	376	34 689	681
IV. Zysk (strata) brutto	804	-3 240	46 662	-2 670
V. Zysk (strata) netto	952	-2 626	39 605	-2 158
VI. Amortyzacja	10	5	46	14

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE (w tys. PLN)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
I. Kapitał własny	319 172	34 989	30 200
II. Należności długoterminowe	0	0	0
III. Należności krótkoterminowe	26 687	24 801	6 741
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 750	1 153	735
V. Zobowiązania długoterminowe	103 402	102 668	27 968
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	27 110	248 594	2 033

2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych

Grupa PPG S.A. w II kw. 2011 r. wypracowała przychody z podstawowej działalności w wysokości 526 tys. PLN, co stanowi spadek w stosunku do analogicznego okresu roku 2010 o 67,8 proc.

Za II kw. br. roku Grupa wypracowała EBIT w wysokości 1.418 tys. PLN, co w porównaniu do straty za analogiczny okres w roku 2010 wynoszącej 2.979 tys. PLN poprawiło wynik łącznie o 4.397 tys. PLN, czyli o 147,6 proc.

Przychody ze sprzedaży bezpośredniej, nie były jednak podstawowym źródłem wypracowania pozytywnego wyniku EBIT przez Grupę PPG S.A. Wynik ten możliwy był do osiągnięcia dzięki odpowiedniemu zarządzaniu transakcjami kapitałowymi Grupy, co pozwoliło na uzyskanie pozytywnego wyniku finansowego w strukturze przychodów finansowych uzyskanych z tytułu różnic kursowych oraz w strukturze pozostałych przychodów operacyjnych.

W badanym okresie Grupa PPG S.A. zmniejszyła również wielkość zobowiązań w pasywach o 48,3 proc., z poziomu 48,8 proc. w II kw. 2010 r. do poziomu 25,2 proc. za analogiczny okres w roku 2011. Zmniejszenie zaangażowania środków obcych w finansowaniu działalności firmy widać po niższych kosztach finansowych, które zmniejszyły się o 80,3 proc. z poziomu 3.119 tys. PLN w II kw. roku 2010 do 614 tys. PLN za II kw. 2011 r.

Za II kw. 2011 r. uległa zmianie struktura aktywów Grupy. W analizowanym okresie udział aktywów trwałych w aktywach ogółem stanowi 94,0 proc., co głównie 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 Grupy środkami własnymi, o czym świadczy struktura pasywów Grupy, która poprawiła się o 66,9 proc. W II kw. 2011 r. wzrosły w stosunku do II kw. roku 2010 kapitały netto o 724,6 proc. Za analogiczny okres wzrosła również kapitalizacja Grupy o 25,6 proc., natomiast zmniejszeniu uległ „working capital” do poziomu 3.733 tys. PLN, tj. spadł o 33,7 proc.

Grupa 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 Grupy.

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 zarówno krajowym jak również na rynkach gdzie ulokowane są jej inwestycje.

Ponadto należy podkreślić, iż Grupa jest na etapie przygotowawczym do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w Federacji Rosyjskiej. 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 PPG S.A. szacuje, iż zapotrzebowanie kapitałowe nie przekroczy 100.000.000 USD.

Większość działań zatem, będzie ukierunkowana na wypracowanie najbardziej skutecznych ekonomicznie rozwiązań w celu zapewnienia bezpiecznego i efektywnego prowadzenia i rozliczenia wspomnianej inwestycji w Federacji Rosyjskiej, 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 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.

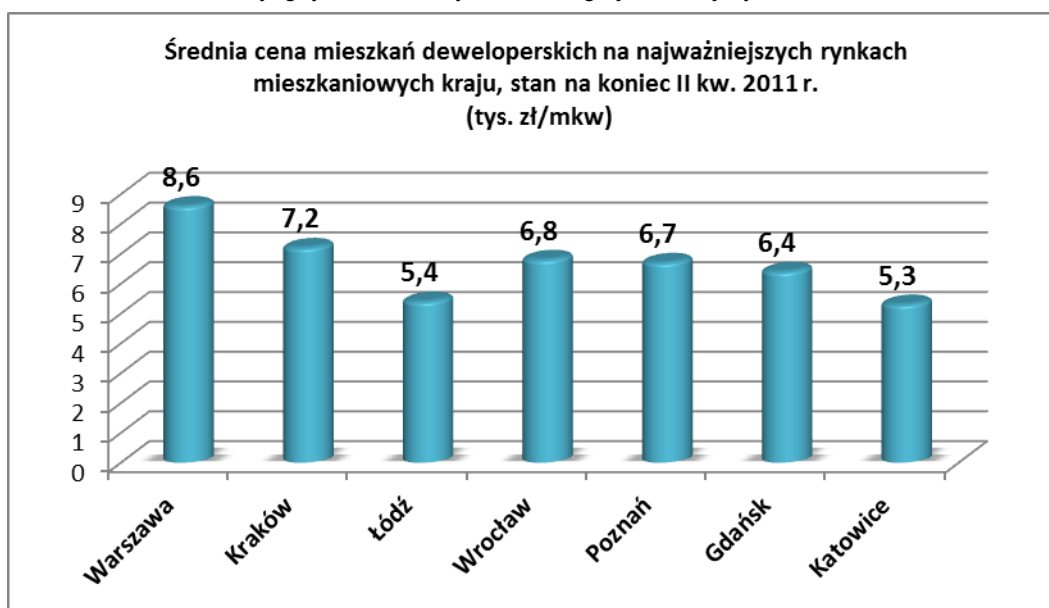
¹ Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty pierwszy Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (II kwartał 2011 r.) oraz prognozy na lata 2011 – 2012.

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 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 zajęł 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 przewagę 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;

² Źródło: na podstawie materiałów Open Finance

- ✓ **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 niszę 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.