



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

**Skonsolidowany Raport Kwartalny
IV kw. 2011 r.**

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 31 grudnia 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.....	9
3.	Komentarz zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .	10
3.1	Przedmiot działalności Emitenta	10
3.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w IV kwartale 2011 r.	11
3.3	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym	12
3.4	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	12
4.	Planowany rozwój.....	15
5.	Prognoza wyników finansowych	17

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 31.12.2011 r. wynosił 61.903.437,80 PLN i dzielił się na: 1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 4/ 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.
Czas trwania	Nieoznaczony
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.2 Skład osobowy organów Emitenta

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

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

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

Skład osobowy Zarządu uległ zmianie w okresie IV kwartału 2011 r.

W dniu 24 października 2011 roku Rada Nadzorcza Platinum Properties Group S.A. uchwalał nr 2/10/2011 odwołała ze składu Zarządu Pana Michała Orzechowskiego.

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 nie uległ zmianie w okresie IV 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. Obecnie w obrocie znajdują się akcje serii A, B, C i D.

1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 14 lutego 2012 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	61,22	61,22
2.	W Investments Limited	197.350.234	31,88	31,88
3.	Pozostali	42.697.477	6,90	6,90
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. 14 lutego 2012 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:

2. Nazwa spółki	Podstawowe dane	Przedmiot działalności
	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 Kapitałowej Emitenta oraz pośrednictwo w tym zakresie dotyczące wybranych nieruchomości nie należących do Grupy Kapitałowej Emitenta.
	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 oraz wykończenie apartamentów; w tym zakresie spółka współpracuje z bardzo starannie wyselekcjonowaną grupą międzynarodowych firm dostarczających elementy wykończeniowe oraz wyposażenie wnętrz (w większości pochodzących z Włoch).

	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 powołana do realizacji inwestycji w postaci budynku mieszkalnego przy ul. Naruszewicza w prestiżowej dzielnicy Mokotów w Warszawie oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi

 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.)	Spółka celowa, której udziały zostały zakupione w celu realizacji inwestycji w postaci budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z usługami towarzyszącymi na działce w Poznaniu oraz zarządzania zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi.
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.)	Spółka, której udziały zostały zakupione w celu realizacji przyszłych inwestycji Grupy Kapitałowej Emitenta.

2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 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 PLN 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 października 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. dla danych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 października 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. dla danych ze sprawozdania z całkowitych dochodów.

2.2 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE (w tys. PLN)	IV kwartał 2011 01.10.2011 - 31.12.2011	IV kwartał 2010 01.10.2010 - 31.12.2010	IV kw. 2011 narastająco 01.01.2011 - 31.12.2011	IV kw. 2010 narastająco 01.01.2010 - 31.12.2010
I. Przychody netto ogółem	22 980	1 999	64 286	8 519
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 004	-992	-4 559	-454
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 096	-1 065	50 328	-537
IV. Zysk (strata) brutto	2 509	3 872	46 180	1 822
V. Zysk (strata) netto	523	4 069	37 304	2 311
VI. Amortyzacja	-7	-4	-64	-18

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE (w tys. PLN)	30.09.2011	31.12.2010	31.12.2011
I. Kapitał własny	323 195	34 989	352 598
II. Należności długoterminowe	125	0	120
III. Należności krótkoterminowe	11 602	24 972	9 469
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 823	1 153	5 227
V. Zobowiązania długoterminowe	112 433	102 668	134 016
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	11 514	248 594	20 991

2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych

Grupa Kapitałowa PPG S.A. w IV kwartale 2011 roku wypracowała łączne przychody w wysokości 22.980 tys. pln, uzyskując wynik wyższy w stosunku do analogicznego okresu roku 2010 o 1050%.

Wyższe przychody w IV kwartale 2011 r. wynikają ze zaktualizowania do wartości godziwych części aktywów będących w posiadaniu Grupy Kapitałowej, związanych z poniesionymi nakładami finansowymi Grupy Kapitałowej na realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne.

Grupa Kapitałowa PPG S.A. zmniejszyła również udział zobowiązań w pasywach o 52,67 pkt.% z poziomu 79,31% na koniec IV kwartału 2010 r. do poziomu 26,63% na koniec grudnia roku 2011 r.

W IV kwartale 2011 r. struktura aktywów Emitenta utrzymała się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu roku poprzedniego i wyniosła 97,45%. Zarząd konsekwentnie podkreśla, iż jednym z głównych obszarów jego działań jest budowa wartości aktywów będących w posiadaniu wszystkich spółek w Grupie Kapitałowej.

W IV kwartale 2011 r. Grupa Kapitałowa PPG S.A. odnotowała stratę na wycenie swoich zobowiązań walutowych. Wpływ na wynik miały w głównej mierze różnice kursowe i wycena walutowych zobowiązań długoterminowych Emitenta. W ocenie Zarządu Emitenta, z uwagi na fakt, że 80% wszystkich zobowiązań walutowych - to zobowiązania do jednostek powiązanych, w tym do głównego akcjonariusza Spółki, - taka struktura zobowiązań nie stwarza ryzyka postawienia w stan wymagalności zobowiązań walutowych, w sytuacji niekorzystnych dla Spółki kursów wymiany. Powyższe umożliwia w kontrolowany przez Emitenta sposób zachować bezpieczny poziom w obszarze płynności Grupy Kapitałowej.

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.

Emitent w dalszym ciągu swoje działania operacyjne będzie koncentrował na zapewnieniu odpowiedniego stosunku kosztów do przychodów, w sposób umożliwiający wypracowanie najefektywniejszych rozwiązań w danej sytuacji makro oraz mikroekonomicznej, w jakiej Emitent funkcjonuje na rynku.

Emitent realizuje obecnie 3 inwestycje deweloperskie. Budowa Rezydencji Naruszewicza przebiega bez żadnych zakłóceń i jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Na koniec IV kwartału 2011 r. zostało sprzedanych ponad 30 proc. apartamentów.

Kolejną inwestycją, jaką realizuje Emitent jest budowa biurowca klasy „A” w Poznaniu. Emitent otrzymał już prawomocne warunki zabudowy dla tej inwestycji.

Trzecią inwestycją realizowaną przez Emitenta jest budowa osiedla Svetly Dali o zabudowie wielorodzinnej, w podmoskiewskiej gminie Lobnya. Będzie to największa inwestycja Emitenta, która planowana jest na najbliższe 7 do 8 lat.

Emitent informuje, iż wszedł w kolejną fazę realizacji projektu, który polega na adaptacji i uzupełnieniu planów architektonicznych do obecnych zmienionych warunków lokalnej zabudowy w regionie Lobnya.

Projekty deweloperskie realizowane w ramach Grupy Kapitałowej PPG S.A.		
Nazwa projektu	Rozpoczęcie prac budowlanych	Wielkość PUM
Svetly Dali (Rosja)	Połowa 2012 r.	Ok. 420 tys. m ²
Rezydencja Naruszewicza	Już rozpoczęta	Ok. 6 tys.m ²
Biurowiec (Poznań)	Początek 2013 r.	Prace projektowe nie zostały zakończone

Większość działań Emitenta koncentruje się i będzie się koncentrowała w kolejnych okresach, na wypracowaniu 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 osiągnięciu 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 IV kwartale 2011 r.

W dniu 17 października 2011 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, o odwołaniu opublikowanej uprzednio w dniu 7 marca 2011 roku, a następnie zaktualizowanej w dniu 2 sierpnia 2011 roku skonsolidowanej prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. na lata 2011-2018. Jednocześnie Zarząd Platinum Properties Group S.A. opublikował zaudytowaną prognozę wyników finansowych Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. na lata 2011-2014, wskazując, iż odwołanie prognoz wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011 – 2018 i opublikowanie prognoz wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011 – 2014 było wynikiem zmian, jakie zostały wprowadzone w projekcie inwestycji mieszkaniowo-komercyjnej Svetly Dali pod Moskwą oraz dostosowaniem okresu objętego prognozami wyników finansowych PPG S.A. do wymagań certyfikacyjnych biegłych rewidentów.

W dniu 18 października 2011 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o otrzymaniu od spółki zależnej Platinum Project II Sp. z o.o. informacji o otrzymaniu w dniu 18 października 2011 roku Decyzji Prezydenta Miasta Poznania Nr 878/11 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z usługami, garażem podziemnym oraz zbiornikiem retencyjnym, przewidzianej do realizacji na działkach położonych w Poznaniu przy ul. Obornickiej.

W dniu 25 października 2011 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż na posiedzeniu Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 24 października 2011 roku Rada Nadzorcza uchwałą Nr 2/10/2011 odwołała ze składu Zarządu Spółki Pana Michała Orzechowskiego.

W dniu 15 listopada 2011 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że w dniu 14 listopada 2011 roku do spółki zależnej tj. Platinum Project I Sp. z o.o. wpłynęła decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 475/11 z dnia 8 listopada 2011 roku utrzymująca w mocy decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr 599/2009 z dnia 10 września 2009 roku w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego przy ulicy Naruszewicza w Warszawie, wskazując, iż z dniem wydania decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 475/11 z dnia 8 listopada 2011 roku decyzja Prezydenta m. st. Warszawy Nr 599/2009 z dnia 10 września 2009 roku stała się ostateczna i nie służy od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji.

W dniu 16 grudnia 2011 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował o zakończeniu subskrypcji obligacji serii A oraz serii B oraz o złożeniu do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosku o wprowadzenie obligacji Spółki Serii A i serii B na do Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalyst.

W dniu 17 grudnia 2011 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 1524/2011 z dnia 16 grudnia 2011 roku postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst następujące instrumenty finansowe Spółki:

- 1/ 2.000 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda;
- 2/ 3.110 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 5 stycznia 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 17/2012, na mocy której określił 10 stycznia 2012 roku jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 2.000 obligacji na okaziciela serii A i 3.110 obligacji na okaziciela serii B Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Koniunktura gospodarcza w Polsce¹

Zgodnie z szacunkami zamieszczonymi w Kwartalnym Raporcie Oceniającym Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (IV kwartał 2011 r.) oraz Prognozy na lata 2012-2013 opublikowanym przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) w dniu 1 lutego 2012 roku, w IV kwartale 2011 roku tempo wzrostu gospodarczego w Polsce utrzymało się na poziomie odnotowywanym w III kwartale 2011 roku. Wzrost PKB w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2010 wyniósł 4,2 proc. Przy uwzględnieniu czynników sezonowych,

¹ Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty Drugi Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (IV kwartał 2011 r.) oraz prognozy na lata 2012 – 2013.

tempo wzrostu PKB wyniósł zatem 1 proc. w stosunku do III kwartału 2011 r. Zgodnie ze wskazaniem Raportu IBnGR, w całym 2011 roku PKB wzrósł o 4,3 proc., a więc o 0,4 pkt. proc. więcej niż w 2010 roku.

Zgodnie z powyższym powołanym raportem IBnGR głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w IV kwartale 2011 r. był popyt krajowy, którego tempo wzrostu w ostatnim kwartale oszacowano na 3,6 proc. Tempo wzrostu nakładów brutto na środki trwałe w czwartym kwartale IBnGR oszacował na 11,0 proc. przy wzroście 8,7 proc. w całym 2011 roku, wskazując, iż było to najwyższe kwartalne tempo wzrostu nakładów inwestycyjnych od czternastu kwartałów. Tempo wzrostu spożycia indywidualnego wyniosło 2,2 proc. w IV kwartale oraz 3,1 proc. w całym 2011 roku. Spożycie ogółem wzrosło o 1,0 proc. w czwartym kwartale oraz o 2,1 proc. w całym 2011 roku.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w całym 2011 roku częścią gospodarki było budownictwo. Wartość dodana w budownictwie wzrosła w tym okresie o 11,8 proc., a w IV kwartale 2011 roku o 7,3 proc. Nieco szybciej wzrastała produkcja sprzedana budownictwa o 12,1 proc. w IV kwartale. Wolniejsze tempo wzrostu odnotowano w przemyśle. Wartość dodana w przemyśle zwiększyła się w 2011 roku o 6,3 proc., a w ostatnich trzech miesiącach roku o 7,0 proc. Roczne i kwartalne tempo wzrostu produkcji sprzedanej w przemyśle wyniosły odpowiednio 7,7 oraz 9,7 proc. W czwartym kwartale zwiększyło się tempo wzrostu wartości dodanej w usługach rynkowych. Wyniosło ono 3,3 proc., a w całym 2011 roku wartość dodana w usługach rynkowych zwiększyła się o 3,2 proc.

Stopa bezrobocia na koniec 2011 roku wyniosła 12,5 proc., a zatem wzrosła 0,7 punktu procentowego w porównaniu z końcem III kw. 2011 r. oraz o 0,1 punktu procentowego w porównaniu z ostatnim kwartałem 2010 roku. Wzrost stopy bezrobocia w porównaniu z sytuacją z poprzedzającego kwartału Raport IBnGR tłumaczy efektem sezonowości, wskazując, że wzrost w stosunku do stanu sprzed roku był niższy niż w poprzednich kwartałach, co świadczy o spowolnieniu tendencji wzrostu stopy bezrobocia.

W czwartym kwartale zmniejszyło się tempo wzrostu przeciętnych realnych wynagrodzeń brutto. W ostatnich trzech miesiącach 2011 roku wyniosło ono 1,5 proc., a w całym roku 1,4 proc.

Inflacja na koniec grudnia 2011 r. ukształtowała się na poziomie 4,6 proc. W całym 2011 roku średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych wyniosło 4,3 proc., co było najwyższym wynikiem od 2001 roku, kiedy to odnotowano inflację na poziomie 5,5 proc.

Rynek mieszkań²

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się w dalszym ciągu na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (7,9 tys. PLN/mkw.) oraz Krakowie (6,7 tys. PLN/mkw.). Trzecie miejsce zajął Wrocław (6,4 tys. PLN/mkw.), dalej w zestawieniu znajdowało się Trójmiasto (6,3 tys.

² Na podst.: REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. – Rynek mieszkaniowy w Polsce – IV kw. 2011r.

PLN/mkw.), które pod tym względem prawie dorównuje już stolicy Dolnego Śląska oraz Poznań (6,1 tys. PLN/mkw.) i Łódź (5,0 tys. PLN/mkw.).

Zgodnie z wynikami monitoringu rynku nieruchomości w Polsce na koniec IV kwartału 2011 roku opublikowanymi przez REAS w III kwartale 2011 roku w sześciu polskich aglomeracjach wprowadzono na rynek nieco ponad 7,3 tys. Mieszkań, tj. 17,5 proc. mniej niż w poprzednim kwartale i o 14 proc. mniej niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego. W ciągu całego roku 2011 liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży wyniosła 37,5 tys., czyli o ponad 21 proc. więcej niż w roku 2010. Pod tym względem więcej mieszkań pojawiło się na rynku tylko w roku 2007. W porównaniu z III kwartałem 2011 roku wielkość oferty na koniec IV kwartału 2011 roku wzrosła o blisko 11 proc. W samej Warszawie mieszkań przeznaczonych do sprzedaży na koniec 2011 r. było nieco ponad 4 tys., czyli nieznacznie więcej niż w kwartale poprzednim.

W IV kwartale 2011 roku wzrosła liczba transakcji zawieranych na rynku nieruchomości mieszkaniowych do poziomu ok 7,5 tys. mieszkań w największych aglomeracjach Polski. W porównaniu z III kwartałem 2011 roku wzrost ten wyniósł zatem ponad 8 proc., natomiast w skali całego roku w 2011 wzrost ten wyniósł 7% w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Zgodnie z powyżej przytoczonym monitoringiem istotną okolicznością w IV kwartale 2011 roku były zmiany zasad funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” wprowadzone w III kwartale 2011 roku, które miały niekorzystny w wpływ na popyt. Pomimo to wyniki sprzedaży można uznać za zadowalające.

Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych

Duża podaż mieszkań to dobra sytuacja dla kupujących, jednak z punktu widzenia popytu na mieszkania niezmiennie ważne jest również pozyskanie finansowania na jego zakup.

Struktura portfela nowo udzielanych kredytów według wysokości kredytu pozostała niemal niezmienną w relacji do poprzednich kwartałów. Nadal największy udział (31,36 %) miały kredyty o wysokości od 100 do 200 tys. zł, najmniejszy zaś powyżej 1 mln zł.

Ostatni kwartał 2011 roku był kolejnym kwartałem, w którym zdolność kredytowa klientów na rynku kredytów hipotecznych systematycznie ulegała obniżeniu. Spadek ten został głównie spowodowany wzrastającym poziomem stopy referencyjnej WIBOR. Na koniec października 2011 roku stopa dla terminu 3-miesięcznego osiągnęła poziom 4,91 procent i była wyższa o 0,15 pkt. proc. w porównaniu z końcem III kwartału 2011 roku. W październiku 2011 roku małżeństwo z jednym dzieckiem, nie posiadające żadnych zobowiązań i przy łącznych dochodach na poziomie 5000 zł netto mogło ubiegać się o kredyt w złotych w średniej wysokości 407 tysięcy, zaciągany na 30 lat. Dostępne kwoty kredytu spadły także w przypadku zobowiązań zaciąganych w euro. Średnia

kwota o jaką mogła ubiegać się powyżej określona rodzina 7 tys. złotych do poziomu 322 tys. zł.³

W IV kwartale 2011 roku marże kredytowe uległy stabilizacji. Dla kredytu w wysokości 250 tysięcy złotych, przy założeniu 20-procentowego wkładu własnego średnia marża dla kredytu złotowego wynosiła 1,50 pkt. proc. i była niższa o 0,01 pkt. proc. w porównaniu z końcem III kwartału 2011 roku. Dla analogicznego kredytu w euro średnia marża wzrosła o 0,04 pkt. proc. do poziomu 2,57 pkt. proc.

III kwartał 2011 roku był ostatnim kwartałem funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” w dotychczasowej formule. W dniu 31 sierpnia 2011 weszła w życie Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 168, poz. 1006), której z uwagi na umożliwienie korzystania z programu osób samotnych, nadano nowe brzmienie: „Ustawa o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania”.

W ramach nowelizacji zróżnicowano między innymi limit cenowo-kosztowy kwalifikujący lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny do objęcia finansowym wsparciem w zależności od rodzaju nieruchomości i obniżono współczynnik kształtujący jego poziom: w odniesieniu do nieruchomości rynku pierwotnego do 1,0 zaś do nieruchomości rynku wtórnego do 0,8.

W po wejściu w życie powyższych zmian w III kwartale 2011 r. udział wartościowy i ilościowy nabywanych lokali mieszkaniowych na rynku pierwotnym z pomocą kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na Swoim” uległ znacznemu zmniejszeniu.

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;

³ Michał Rajkowski – Dom Kredytowy Notus - Raport rynku kredytów hipotecznych, październik 2011 r.

- ✓ 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 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 17 października 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. raportem bieżącym nr EBI 40/2011 podał do publicznej wiadomości prognozy skonsolidowanych wyników finansowych na lata 2011-2014.

Następnie w dniu 14 lutego 2012 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. raportem bieżącym nr EBI 7/2012 poinformował o zmianie pozycji dotyczących przychodów ogółem netto i zysku netto za 2011 rok podnosząc ich wartości do poziomu wskazanego w poniższej tabeli prezentującej aktualną prognozę skonsolidowanych wyników finansowych grupy kapitałowej Emitenta na lata 2011-2014 (w mln PLN):

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014
Przychody ogółem netto	51 (64*)	52	504	619
Zysk netto	34 (37*)	18	19	65

*z uwzględnieniem zmiany, o której mowa w raporcie bieżącym EBI 7/2012

Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego nie zaistniały przesłanki do zmiany prognozy skonsolidowanych wyników finansowych na lata 2011-2014 w pozostałym zakresie.