



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

PLATINUM PROPERTIES GROUP SA
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2012 roku



1. Informacje ogólne	2
1.1 Podstawowe informacje	2
1.2 Skład osobowy organów Emitenta	2
1.3 Status spółki publicznej	3
1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta	3
1.5 Struktura Grupy Kapitałowej	4
2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012 r. wraz z danymi porównawczymi	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 I kwartale 2012 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 31.03.2012 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 marca 2012 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 nie uległ zmianie w okresie I kwartału 2012 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 nie uległ zmianie w okresie I kwartału 2012 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.

W dniu 27 marca 2012 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Dokument Rejestracyjny Spółki. W dniu 18 kwietnia 2012 r. został złożony Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Dokumentu Ofertowego i Dokumentu Podsumowującego.

Dokumentacja ta została złożona w związku z zamiarem przeprowadzenia publicznej emisji akcji serii E oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i E Spółki. Akcje serii E zostaną wyemitowane na podstawie uchwały nr 7 NWZ Spółki z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 maja 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 podmiotem dominującym w grupie kapitałowej, działającej w branży nieruchomości. Jego nadrzędnym celem jest realizacja projektów o wyjątkowej wartości, wyróżniających się na tle inwestycji prowadzonych na danym rynku.

W ostatnim czasie spółka poszerzyła profil działalności o nowe segmenty biznesowe. Obecnie, poza nieruchomościami o charakterze premium, PPG S.A. realizuje projekty na rynku nieruchomości ekonomicznych o podwyższonym standardzie. Inwestycje biurowo-komercyjne uzupełnią przychody firmy o stałe źródło finansowania z tytułu długoterminowych umów najmu, z możliwością sprzedaży nieruchomości w momencie osiągnięcia przez nie największej wartości. Ekspansja dotyczy także zakresu lokalizacji prowadzonych projektów inwestycyjnych. Aktualnie inwestycje powstają w Europie Środkowo-Wschodniej.

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. 15 maja 2012 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:

NAZWA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI
My SQUARE.PL SP. Z O.O. 	Szeroko rozumiana sprzedaż i wynajem nieruchomości znajdujących się w aktywach Grupy oraz pośrednictwo w tym zakresie dotyczące wybranych nieruchomości nie należących do Grupy. Spółka oferuje sprzedaż lub wynajem nieruchomości, które przechodzą staranny proces weryfikacji pod kątem spełnienia tych samych parametrów na jakie zwraca się uwagę w Grupie w przypadku własnych inwestycji.

PLATINUM ELEMENTS SP. Z O.O. 	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), skoncentrowanych na dostarczaniu zamożnym klientom unikatowych, niepowtarzalnych rozwiązań. Spółka wnosi istotną wartość dodaną do oferty Grupy. Unikatowa na rynku jakość wykończenia i stosowane materiały czynią z danej nieruchomości bardzo atrakcyjny i pożądaný produkt.
PLATINUM PROJECT I SP. Z O.O. Platinum PROJECT I	Spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w postaci budynku mieszkalnego przy ul. Naruszewicza w prestiżowej dzielnicy Mokotów w Warszawie oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi.
OOO SVETLY DALI 	Spółka celowa. Realizacja inwestycji osiedla mieszkalnego o łącznej powierzchni około 420 tys. m² PUM w pobliżu Moskwy.
BRINANDO INVESTMENTS LTD. BRINANDO INVESTMENTS	Spółka inwestycyjna. Optymalizacja podatkowa transakcji kapitałowych.
INVESTPOLAND SP. Z O.O. 	Realizacja inwestycji w aktywa w postaci apartamentów w prestiżowych lokalizacjach oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi.
PLATINUM PROJECT II SP. Z O.O. 	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 SP. Z O.O. Platinum PROJECT III	Spółka, której udziały zostały zakupione w celu realizacji przyszłych inwestycji Grupy Kapitałowej Emitenta.

2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012 r. wraz z danymi porównawczymi

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 Grupy 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 kontynuowała 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 stycznia 2012 r. do 31 marca 2012 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz 31 marca 2011 r. dla danych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 marca 2011 r. dla danych ze sprawozdania z całkowitych dochodów.

2.2 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE (w tys. PLN)	I kwartał 2012	I kwartał 2011
	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
I. Przychody netto	1.611	3.142
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	138	-336
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-381	34.857
IV. Zysk (strata) brutto	6.302	45.858
V. Zysk (strata) netto	4.821	38.653
VI. Amortyzacja	-6	-36

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE (w tys. PLN)	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
I. Kapitał własny	330.916	352.598	319.675
II. Należności długoterminowe	-	120	-
III. Należności krótkoterminowe	14.070	9.469	26.881
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8.057	5.227	524
V. Zobowiązania długoterminowe	127.424	134.016	99.519
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	32.133	20.991	27.531

2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych

Grupa Kapitałowa PPG S.A. w I kwartale 2012 roku wypracowała łączne przychody w wysokości 23.621 tys. zł, uzyskując wynik niższy w stosunku do analogicznego okresu roku 2011 o 52,55 proc. Różnica ta wynika z faktu, iż w I kwartale 2011 roku Emitent dokonał aktualizacji wartości aktywów Svetly Dali. Podobna sytuacja nie miała miejsca w bieżącym okresie z powodu braku przesłanek do ponownej wyceny.

W I kwartale 2012 r. Grupa Kapitałowa PPG S.A. odnotowała dodatni wynik na wycenie swoich zobowiązań walutowych. W ocenie Zarządu Emitenta, z uwagi na fakt, że 80 proc. 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.

Ponadto Emitent podkreśla, iż przyjęta strategia optymalizacji kosztów umożliwiła redukcję kosztów bieżącej działalności operacyjnej o 57,65 proc.

Emitent dzięki powyższej polityce może bezpiecznie rozważać angażowanie się w kolejne projekty inwestycyjne, których ewentualne finansowanie miałyby zostać uzupełnione finansowaniem zewnętrznym, mającym pokrycie w aktywach długoterminowych Emitenta. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż Emitent w dalszym ciągu podnosi wartość Grupy Kapitałowej, co znajduje odzwierciedlenie we wzroście kapitałów własnych o 3,52 proc. w stosunku do I kwartału 2011.

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.

Emitent realizuje obecnie 3 inwestycje deweloperskie. Budowa Rezydencji Naruszewicza, która przebiega bez żadnych zakłóceń i jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Na koniec I kwartału 2012 r. było sprzedanych 50 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 jest w trakcie kolejnej fazy realizacji projektu, który polega na adaptacji i uzupełnieniu planów architektonicznych do obecnych zmienionych warunków lokalnej zabudowy w regionie Lobnya.

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 osiągnięcia przez nie najwyższych wartości. Struktura finansowania inwestycji opiera się na wykorzystywaniu kredytów pozyskanych od instytucji finansowych współpracujących ze spółką, w oparciu o długoterminowe i trwałe relacje partnerskie, a także emisje kolejnych serii akcji i obligacji. W dużej mierze wykorzystywane są również środki własne. Taki model finansowania pozwala Platinum Properties Group S.A. osiągać wysoką rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanego kapitału.

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

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

3.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w I kwartale 2012 r.

W dniu 5 stycznia 2012 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.

W dniu 9 stycznia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o powzięciu istotnej informacji dotyczącej realizacji pkt. 18.2. Warunków Emisji Obligacji serii B, tj. ustanowienia przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited zastawów rejestrowych w celu zabezpieczenia obligacji serii B na 8.822.696 akcjach Platinum Properties Group S.A. oraz 1.805.141 akcjach Tele - Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie. Ustanowienie przedmiotowych zastawów rejestrowych na akcjach nastąpiło poprzez wpisanie zastawu na ww. akcjach przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XI Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów do rejestru zastawów. Przedmiotowy zastaw rejestrowy został ustanowiony na podstawie umowy zastawu rejestrowego z dnia 10 listopada 2011 roku.

W dniu 14 lutego 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A., w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 40/2011 z dnia 17 października 2011 r., w którym przekazał do publicznej wiadomości prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014, poinformował o zmianie pozycji ujętej w prognozie skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014 przekraczającej 20% w stosunku do pozycji zamieszczonej w ostatnio opublikowanej prognozie skonsolidowanych wyników finansowych. Prognoza skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014 zawierała m.in. następujące pozycje: przychody ogółem netto w 2011 roku - 51 mln zł oraz zysk netto w 2011 roku - 34 mln zł. Zarząd poinformował o zmianie wskazanych

pozycji nadając im następujące wartości: przychody ogółem netto w 2011 roku - 64 mln zł oraz zysk netto w 2011 roku - 37 mln. zł. Pozostałe pozycje zawarte w prognozie skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014 pozostały bez zmiany.

W dniu 17 lutego 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. przekazał do publicznej wiadomości treść uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 16 lutego 2012 r. (zwane dalej również „NWZA”) wraz z liczbą akcji, z których oddano ważne głosy, oraz procentowym udziałem tychże akcji w kapitale zakładowym, łączną liczbą ważnych głosów, w tym liczbą głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz opiniami zarządu przekazanymi akcjonariuszom na posiedzeniu NWZA. NWZA podjęło min. uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki przewidującej upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru, w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji emitowanych przez Zarząd w ramach kapitału docelowego do obrotu na rynku regulowanym i ich dematerializacji, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A, B, C, D i E oraz praw do akcji serii E i dematerializacji akcji serii E oraz praw do akcji serii E.

W dniu 29 marca 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 marca 2012 r. Dokumentu Rejestracyjnego Spółki.

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 12 kwietnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o wydaniu w dniu 4 kwietnia 2012 roku postanowienia przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o rejestracji zmian postanowień Statutu Spółki. W wyniku dokonanych zmian Zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego w wysokości nie wyższej niż 45.000.000 zł (czterdzieści pięć milionów złotych).

W dniu 18 kwietnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o złożeniu Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Dokumentu Ofertowego wraz z Dokumentem Podsumowującym. Dokumentacja ta została złożona w związku z zamiarem przeprowadzenia publicznej emisji akcji serii E oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i E Spółki. Akcje serii E zostaną wyemitowane na podstawie uchwały nr 7 NWZ Spółki z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

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 (I kwartał 2012 r.) oraz Prognozy na lata 2012-2013 opublikowanym przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) w dniu 9 maja 2012 roku, w I kwartale 2012 roku tempo wzrostu gospodarczego w Polsce obniżyło się do poziomu najniższego od siedmiu kwartałów. Wzrost PKB w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2011 wyniósł 3,8 proc. Przy uwzględnieniu czynników sezonowych, tempo wzrostu PKB wyniosło zatem 1 proc. w stosunku do IV kwartału 2011 r.

Zgodnie z powyżej powołanym raportem IBnGR Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w I kwartale 2012 r. był popyt krajowy, którego tempo wzrostu w ostatnim kwartale oszacowano na 3,1 proc. Tempo wzrostu nakładów brutto na inwestycje w pierwszym kwartale IBnGR oszacował na 7,8 proc., zaznaczyć należy że tempo wzrostu nakładów brutto na środki trwałe jest tradycyjnie najniższe ze wszystkich czterech kwartałów roku. Spożycie ogółem wzrosło o 2,5 proc., natomiast jego główny element składowy, czyli spożycie indywidualne wzrosło o 3,0 proc. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w I kwartale 2012 roku częścią gospodarki było budownictwo. Wartość dodana w budownictwie wzrosła w tym okresie o 9,2 proc. Szybciej wzrastała produkcja sprzedana w budownictwie o 15,3 proc. Wolniejsze tempo wzrostu odnotowano w przemyśle. Wartość dodana w przemyśle zwiększyła się o 6,5 proc. Kwartałne tempo wzrostu produkcji sprzedanej w przemyśle wyniosło 4,9 proc. W pierwszym kwartale zwiększyło się tempo wzrostu wartości dodanej w usługach rynkowych. Wyniosło ono 3,5 proc. i było wyższe niż na przestrzeni całego 2011 r.

Stopa bezrobocia na koniec I kwartału 2012 roku wyniosła 13,3 proc., a zatem wzrosła 0,8 punktu procentowego w porównaniu z końcem 2011 r., natomiast nie zmieniła się w porównaniu ze stanem z końca I kwartału 2011 roku. Wzrost stopy bezrobocia w porównaniu z sytuacją z poprzedzającego kwartału Raport IBnGR tłumaczy efektem sezonowości. Pozytywnym czynnikiem na rynku pracy był wzrost poziomu przeciętnego realnego wynagrodzenia brutto. W ostatnich trzech miesiącach 2012 roku wyniosło ono 2,5 proc.

Inflacja na koniec I kwartału 2012 r. ukształtowała się na poziomie 3,9 proc., natomiast średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych na przestrzeni I kwartału wyniosło 4,1 proc. Analizując tempo wzrostu cen poszczególnych dóbr i usług do sytuacji sprzed roku najbardziej wzrosły ceny transportu (o 9,6 proc.) oraz mieszkań (o 5,4 proc.)

¹ Na podst.: Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty Czwarty Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (I kwartał 2012 r.) oraz prognozy na lata 2012 – 2013.

Rynek mieszkań²

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się w dalszym ciągu na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (7,7 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. PLN/mkw.) oraz Poznań (6,2 tys. PLN/mkw.) i Łódź (5,0 tys. PLN/mkw.).

Zgodnie z wynikami monitoringu rynku nieruchomości w Polsce na koniec marca 2012 roku opublikowanymi przez REAS w I kwartale 2012 roku sprzedaż mieszkań w sześciu polskich aglomeracjach była porównywalna z wynikami z poprzednich dwóch kwartałów. Taka sytuacja była efektem obaw nabywców o zmniejszenie limitów cenowych obowiązujących w ramach programu „Rodzina na swoim”.

W I kwartale 2012 r. wprowadzono na rynek prawie 9,7 tys. mieszkań, tj. 32 proc. więcej niż w poprzednim kwartale, ale o 10 proc. mniej niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego. W ciągu ostatnich czterech kwartałów liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży wyniosła 36,5 tys., czyli o ponad 17,7 proc. więcej niż w roku 2010. W porównaniu z I kwartałem 2011 roku wielkość oferty na koniec I kwartału 2012 roku wzrosła o blisko 21 proc. W samej Warszawie mieszkań przeznaczonych do sprzedaży na koniec marca 2012 r. było nieco ponad 4 tys., czyli nieznacznie mniej niż w kwartale poprzednim.

W I kwartale 2012 roku wzrosła liczba transakcji zawieranych na rynku nieruchomości mieszkaniowych do poziomu ok. 7,5 tys. (o 2 proc.) mieszkań w największych aglomeracjach Polski. W porównaniu z I kwartałem 2011 roku odnotowano spadek sprzedaży mieszkań o 5,5 proc., natomiast wynik ten należy oceniać jako bardzo dobry głównie z uwagi na niską sprzedaż w styczniu.

Zgodnie z powyżej przytoczonym raportem istotną okolicznością w I kwartale 2012 roku były zmiany zasad funkcjonowania programu „Rodzina na swoim”, a także nowe regulacje dotyczące kredytów, które zmniejszały zdolności kredytowe pożyczkobiorców. Pomimo to wyniki sprzedaży można uznać za zadowalające.

Rynek kredytów hipotecznych

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

² Na podst.: REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. – Rynek mieszkaniowy w Polsce – I kw. 2012 r.

Pierwszy kwartał 2012 roku był kolejnym kwartałem, w którym zdolność kredytowa klientów na rynku kredytów hipotecznych systematycznie ulegała obniżeniu. Spadek ten został głównie spowodowany zaostrzającą się polityką kredytową banków, niższą realną średnią płacą i wahaniami kursów walut. Dodatkowo banki podnoszą poziom wymaganego wkładu własnego oraz podwyższają marże kredytowe. Dopiero w kwietniu 2012 r. zauważyć można było obniżenie średniej marży dla kredytów w złotych. W marcu 2012 roku małżeństwo z dwójką dzieci, nie posiadające żadnych zobowiązań i przy łącznych dochodach na poziomie 7.000 zł netto mogło ubiegać się o kredyt w złotych w średniej wysokości 475 tysięcy, zaciągany na 30 lat, czyli o 35 tys. zł mniej niż jeszcze 2 miesiące temu³.

W kwietniu 2012 roku średnie marże kredytowe uległy obniżeniu. Dla kredytu w wysokości 250 tysięcy złotych, przy założeniu 20-procentowego wkładu własnego średnia marża dla kredytu złotowego wynosiła 1,39 pkt. proc. i była niższa o 0,11 pkt. proc. w porównaniu z końcem 2011 roku. Odwrotną sytuację obserwujemy w przypadku kredytów udzielanych w euro. Uzyskanie kredytu w euro wiąże się z koniecznością udokumentowania wynagrodzenia na poziomie 5-15 tys., a uzyskanie kredytu z marżą poniżej 3,00 p.p. było praktycznie niemożliwe.

4. Planowany rozwój

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

POZYSKIWANIE I REALIZACJA NOWYCH PROJEKTÓW

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

DYWERSYFIKACJA TERYTORIALNA DZIAŁALNOŚCI GRUPY PPG S.A.

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

³ Michał Krajkowski – Dom Kredytowy Notus - Raport rynku kredytów hipotecznych, marzec 2012 r.

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 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.

Prognozę wyników Emitenta na lata 2012-2014 zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2012	2013	2014
Przychody ogółem netto	52	504	619
Zysk netto	18	19	65

Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego nie zaistniały przesłanki do zmiany prognozy skonsolidowanych wyników finansowych na lata 2012-2014.