



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

PLATINUM PROPERTIES GROUP SA
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2011 roku



1.	Informacje ogólne o Spółce.....	2
1.1	Przedmiot działalności Emitenta	2
1.2	Podstawowe informacje	2
1.3	Skład osobowy organów Emitenta	3
1.4	Status spółki publicznej.....	3
1.5	Struktura akcjonariatu Emitenta	4
1.6	Struktura Grupy Kapitałowej	5
2.	Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta.....	6
2.1	Istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki, które wystąpiły w roku 2011	6
2.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym	11
3.	Przewidywany rozwój Emitenta.....	12
4.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	13
5.	Istotne informacje o stanie majątkowym oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Emitenta	13
5.1	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	13
5.1.1	Koniunktura gospodarcza w Polsce	13
5.1.2	Ceny mieszkań	14
5.1.3	Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych	15
6.	Analiza sytuacji majątkowej oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej wraz z oceną uzyskanych efektów	19
7.	Informacja o nabyciu akcji własnych (...)	20
8.	Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach (zakładach)	21
9.	Informacja o instrumentach finansowych	21
10.	Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego	24
11.	Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń	25
12.	Informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń członków organów spółki oraz wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy	37
13.	Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A. 1	37
14.	Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A. 2	37

1. Informacje ogólne o Spółce

1.1 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.

1.2 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

1.3 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 na przestrzeni 2011 r. W dniu 24 października 2011 roku Rada Nadzorcza Platinum Properties Group S.A. uchwałą 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 uległ zmianie na przestrzeni 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.

1.4 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.

1.5 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 31 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

Podmiotem dominującym wobec Emitenta jest spółka Righteigh Holdings Limited, która posiada 378.986.667 akcji, stanowiących 61,22% kapitału zakładowego. Righteigh Holdings Limited to spółka zależna, należąca w całości do MB Capital Partners Ltd, firmy inwestycyjnej reprezentowanej i kontrolowanej przez rosyjskich inwestorów - Igora Babajewa oraz Sergei Michajłowa. MB Capital Partners inwestuje w firmy z sektora artykułów konsumpcyjnych oraz żywności jak również w rynek nieruchomości na terenie Rosji oraz państw Europy Środkowo-Wschodniej. Firma bierze udział głównie w inwestycjach długoterminowych, nie ograniczając się wyłącznie do strony czysto finansowej, skupia się na budowaniu wartości - z reguły horyzont inwestycyjny wynosi ponad 5 lat. MB Capital Partners przywiązuje dużą wagę do transferu technologii, wiedzy oraz zdolności managerskich, bazując na bogatym doświadczeniu swoich właścicieli z rosyjskiego sektora przemysłu żywnościowego.

MB Capital Partners jest głównym udziałowcem w jednej z największych rolno-przemysłowych firm w Rosji - Grupy Czerkizowo, firmy notowanej na londyńskiej Giełdzie Papierów Wartościowych z kapitalizacją powyżej 1 mld USD, o zdecydowanie wiodącej pozycji na rosyjskim rynku drobiu, wieprzowiny i przetwórstwa mięsnego. Grupa posiada również 64.000 hektarów gruntu, znajdującego się głównie na obszarze czarnoziemiu.

W Investments Limited jest podmiotem typu private equity z siedzibą na Cyprze. Właścicielem W Investments Limited jest spółka W Investments Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, której Prezesem Zarządu jest Pan Piotr Wiśniewski, Prezes Zarządu Emitenta. Inwestuje głównie w spółki z sektorów, takich jak: telekomunikacja, informatyka, media & marketing, nieruchomości, zdrowie i uroda oraz sektor paliwowy.

50% całkowitej wartości portfela stanowią jednak spółki z branży telekomunikacyjnej oraz z sektora nieruchomości. W Investments Limited swoje inwestycje realizuje głównie na terenie Polski. Kapitał inwestycyjny W Investments Limited pochodzi od osób prywatnych.

1.6 Struktura Grupy Kapitałowej

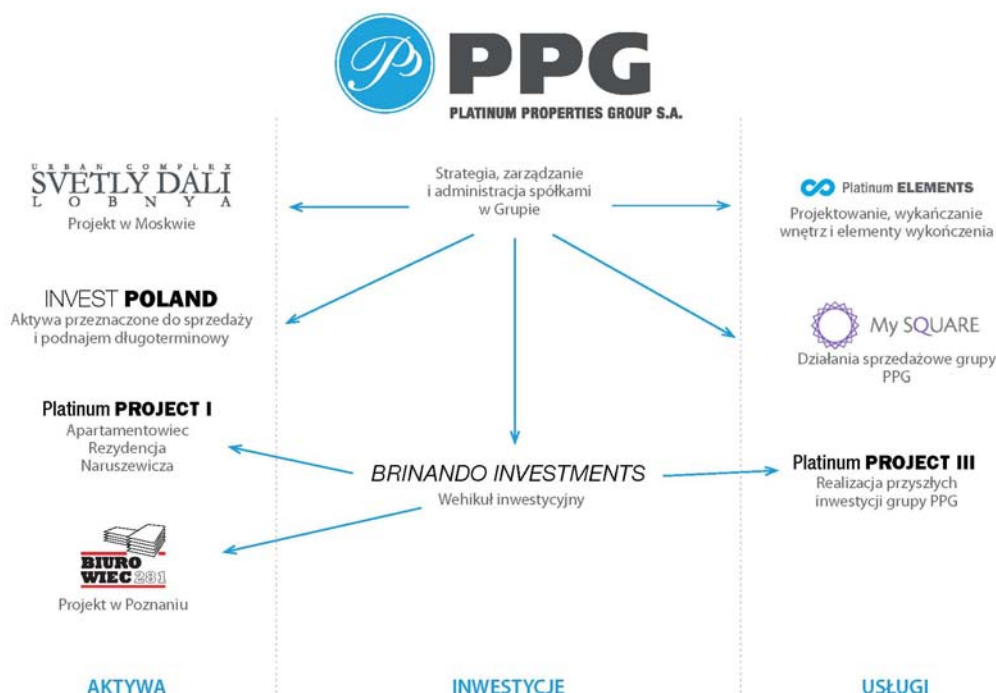
Emitent jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej, działającej w branży nieruchomości. Jego nadrzędnym celem jest realizacja projektów o wyjątkowej wartości, wyróżniających się na tle inwestycji prowadzonych na danym rynku.

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 uzupełniają 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. 31 maja 2012 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:



W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o nabyciu, przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem działki o powierzchni około 0,5 ha w Poznaniu. Cena nabycia 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej wynosiła 15.400.000 PLN. Na przedmiotowej działce, należącej do Spółki Deweloperskiej, planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z usługami towarzyszącymi.

W dniu 16 czerwca 2011 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.

2. Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta

2.1 Istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki, które wystąpiły w roku 2011

W dniu 18 stycznia 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podjęciu przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, obradujące po przerwie ogłoszonej w dniu 23 grudnia 2010 r., uchwał (1/) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie mniejszą niż 1.000.000 zł (milion złotych) poprzez emisję akcji w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki, (2/) w sprawie ubiegania się o wprowadzenie akcji Spółki serii D lub praw do akcji Spółki serii D do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie (rynek NewConnect) oraz dematerializacji akcji Spółki serii D lub praw do akcji Spółki serii D.

W dniu 26 stycznia 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podpisaniu Listu Intencyjnego pomiędzy spółką zależną od Emitenta - Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, a podmiotem z którym prowadzone były rozmowy w sprawie nabycia udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem działki o powierzchni około 0,5 ha w Poznaniu, na której planowana jest realizacja inwestycji budynku biurowego. Jednocześnie Zarząd Emitenta poinformował, że zostały uzgodnione już warunki transakcji nabycia udziałów w Spółce Deweloperskiej, które zakładały że cena nabycia 100% udziałów wynosić będzie 15.400.000 PLN.

W dniu 28 stycznia 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 stycznia 2011 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki, w dniu 28 stycznia 2011 r. podjął uchwałę określającą cenę emisyjną akcji zwykłych na okaziciela serii D na poziomie 60 gr (słownie: sześćdziesiąt groszy) za jedną akcję.

W dniu 1 lutego 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zawarciu umowy pomiędzy spółką zależną od Emitenta – Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”), a KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie („Generalny Wykonawca”), której przedmiotem było wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynku mieszkalnego pod nazwą „Rezydencja Naruszewicza” („Obiekt”) zlokalizowanego przy ul. Naruszewicza w Warszawie, składającego się z 9 kondygnacji naziemnych i 2 podziemnych – garaże, o łącznej powierzchni całkowitej powyżej 10.000 m². Wynagrodzenie umowne ryczałtowe za wykonanie przedmiotu Umowy należne Generalnemu Wykonawcy wynosi 28.200.000 PLN (dwadzieścia osiem milionów dwieście tysięcy złotych) netto. Umowa zostanie częściowo sfinansowana ze środków własnych oraz częściowo z kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej od Emitenta przez Getin Noble Bank S.A. w dniu 20 grudnia 2010 r., o której to umowie Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 28/2010 w dniu 20 grudnia 2010 r. Umowa jest istotna dla działalności Emitenta z uwagi na rozpoczęcie procesu realizacji inwestycji Rezydencja Naruszewicza, czyli jednego z elementów strategii Grupy Kapitałowej Emitenta przekazanej do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 25/2010 z dnia 08.12.2010 r., a także z uwagi na wartość zawartego kontraktu.

W dniu 22 lutego 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zapłacie pierwszej części ceny nabycia udziałów w spółce Svetly Dali O.O.O. z siedzibą w Moskwie (Rosja). Uiszczona została część ceny w wysokości 227.392.000 zł (dwieście dwadzieścia siedem milionów trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych). Środki pochodziły z emisji akcji serii D (oferta prywatna).

W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że spółka zależna Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace nabyła 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem działki o powierzchni około 0,5 ha w Poznaniu. Emitent informował o Liście Intencyjnym dotyczącym nabycia ww. udziałów w raporcie bieżącym nr 4/2011 w dniu 26.01.2011 r. Cena nabycia 100% udziałów w Spółce Deweloperskiej wynosi 15.400.000 PLN. Na przedmiotowej działce, należącej do Spółki Deweloperskiej, planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z usługami towarzyszącymi.

W dniu 14 marca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o otrzymaniu od uprawnionego akcjonariusza Spółki, tj. W Investments Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypru), żądanie umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punktu „Podjęcie uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.”. Zarząd Platinum Properties Group S.A. zobowiązał się do umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punktu „Podjęcie uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.” zgodnie ze stosownymi przepisami kodeksu spółek handlowych.

W dniu 20 kwietnia 2011 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. przekazał do publicznej wiadomości następujące informacje:

1. Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:

Data rozpoczęcia subskrypcji – 18.01.2011 r.

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 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o dokonaniu zapłaty przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace 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 2011 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 2011 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, otrzymały ofertę nabycia akcji Spółki nabytych w tym celu przez Spółkę.

W lipcu 2011 r. Emitent przeprowadził transakcje nabycia akcji własnych zawieranych na podstawie powaźnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta w uchwale nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dn. 29 czerwca 2010 r., oraz uchwały zarządu Emitenta z dnia 28 czerwca 2011 r., w ramach realizacji programu skupu akcji własnych celem realizacji programu motywacyjnego:

W dniu 14 lipca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż według stanu na dzień 14 lipca 2011 r., w okresie od 1 lipca do 12 lipca 2011 r., Emitent nabył: 162.600 akcji po średniej cenie jednostkowej nabycia akcji 0,54 PLN.

W dniu 15 lipca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż według stanu na dzień 15 lipca 2011 r. w dniu 13 lipca 2011 r. Emitent nabył 84.500 akcji po średniej cenie jednostkowej nabycia akcji 0,55 PLN.

W dniu 22 lipca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż według stanu na dzień 22 lipca 2011 r., w okresie od 20 lipca do 21 lipca 2011 r., Emitent nabył 152.363 akcji po średniej cenie jednostkowej nabycia akcji 0,54 PLN.

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 PLN 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 PLN każda.

W dniu 29 sierpnia 2011 r. Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował o wpłynięciu do Spółki Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wraz z uzasadnieniem, który uchylił Decyzję Wojewody Mazowieckiego Nr 645/10 w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. Naruszewicza w Warszawie. Wyrok na dzień publikacji Raportu jest prawomocny.

W dniu 6 września 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, o podjęciu w dniu 5 września 2011 roku przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych z siedzibą w Warszawie S.A. uchwały nr 1146/2011 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

W dniu 9 Września 2011 r. Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, że w dniu 8 września 2011 r., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 1171/2011, na mocy której określił 14 września 2011 r. jako dzień pierwszego notowania na rynku NewConnect 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 0,10 PLN każde, pod warunkiem dokonania w dniu 14 września 2011 r. rejestracji tych akcji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i oznaczenia ich kodem „PLPLPGR00010”.

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 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. uchwalał 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.

2.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

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.

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. Przewidywany rozwój Emitenta

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

POZYSKIWANIE I REALIZACJA NOWYCH PROJEKTÓW

- ✓ Inwestycje mieszkalne – komercjalizacja poprzez sprzedaż lub najem;
- ✓ Inwestycje komercyjno – biurowe – komercjalizacja poprzez długoterminowy najem będący stałym źródłem przychodu;

DYWERSYFIKACJA TERYTORIALNA DZIAŁALNOŚCI GRUPY PPG S.A.

- ✓ Polska – główne miasta – dobrze rozpoznany rynek będący w fazie dynamicznego rozwoju i o dużym potencjale wzrostu;
- ✓ Europa Środkowa i Wschodnia – wykorzystanie posiadanego know – how w zakresie realizacji nowoczesnych i ekskluzywnych projektów inwestycyjnych;
- ✓ Rosja i kraje CIS - deficyt powierzchni mieszkaniowej, biurowej i komercyjnej stwarza niezagospodarowaną nisze dającą możliwość znalezienia nabywcy na nieruchomości;
- ✓ Inne 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.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Emitent nie prowadzi istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Emitent nie jest uzależniony od nowych procesów produkcyjnych.

5. Istotne informacje o stanie majątkowym oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Emitenta

5.1 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

5.1.1 Koniunktura gospodarcza w Polsce¹

O roku 2011 r. można powiedzieć, że widoczne jest przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego. Według szacunków IBnGR, w I kw. 2011 r. tempo wzrostu PKB wyniosło 4,3 proc., w II kw. 4,1 proc., w III kw. 4,0 proc.,

¹ Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Raporty Oceniające Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (I kwartał 2010 r., II kwartał 2010 r., III kwartał 2010 r., IV kwartał 2010 r.) oraz prognozy na lata 2011 – 2012.

natomiast w IV kw. 2011 roku tempo wzrostu PKB wyniosło 4,2 proc. w porównaniu z analogicznymi okresami 2010 r. Z uwagi, że w II kwartale dynamika zmiany PKB była niższa, w całym roku 2011 PKB wzrósł o 4,3 proc., ale o 0,4 pkt. proc. więcej niż w 2010 roku.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost PKB w I kw. 2011 r. był popyt krajowy (szacowany wzrost wyniósł 4,3 proc.), a w szczególności tempo wzrostu nakładów brutto na środki trwałe, które wyniosło w I kw. 2011 r. 5,1 proc. Odnotowana tak wysoka dynamika zmiany była efektem z jednej strony niskiej bazy statystycznej w pierwszych kwartałach ostatnich dwóch lat, a z drugiej strony koniecznością podjęcia przez przedsiębiorców odkładanych do tej pory w obawie przed kryzysem przedsięwzięć inwestycyjnych.

Zasadniczy wpływ na wzrost PKB w II kw. 2011 r. miało spożycie ogółem (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, świadczył 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.

Natomiast w III kw. oraz IV kw. 2011 r., podobnie jak w I kw. 2011 r. głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego był popyt krajowy, którego tempo oszacowano na 4,3 proc. w III kw. i 3,6 proc. w IV kw. Mniej korzystnie kształtowało się tempo wzrostu spożycia ogółem, które wyniosło w III kwartale 2011 r. zgodnie z danymi IBnGR - 2,5 proc., zaś w IV kw. 2,2 proc. oraz 3,1 proc. w całym 2011 roku.

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.

Stopa bezrobocia na koniec I kw. 2011 r. wyniosła 13,1 proc., co oznacza jej wzrost w stosunku do stanu z końca IV kw. 2010 r. o 0,8 punktu procentowego, a w porównaniu do stanu sprzed roku nastąpił wzrost o 0,1 punktu procentowego. 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. W III kw. nastąpił nieznaczny wzrost stopy bezrobocia o 0,1 punktu procentowego w stosunku do stanu z końca II kw. 2011 r., i wyniósł 11,8 proc. W porównaniu do sytuacji sprzed roku wzrost wyniósł 0,3 punktu procentowego. Stosunkowo niewielki wzrost stopy bezrobocia świadczy o wyhamowywaniu tendencji wzrostu bezrobocia oraz stabilizacji na rynku pracy. Jednocześnie odnotowuje się przyrost liczby zatrudnionych w gospodarce, które w III kw. 2011 r. wzrosło o 2,1 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.

5.1.2 Ceny mieszkań na rynku polskim

Początek 2011 r. charakteryzował się obniżkami średnich cen, które były efektem postępującego procesu wchodzenia na rynek mieszkań zlokalizowanych w tańszych inwestycjach. Jednak w minionym kwartale pojawiły się pierwsze sygnały świadczące o powolnym wyhamowaniu trendu spadkowego przeciętnych stawek. Na większe obniżki cen w I kw. 2011 r. decydowali się głównie deweloperzy sprzedający już ukończone mieszkania, bądź ci chcący znaleźć nabywców na ostatnie lokale w swoich inwestycjach. W II kw. ceny mieszkań

wprowadzanych do sprzedaży uległy nieznacznemu wzrostowi. Natomiast na koniec III kwartału 2011 r. wyraźnie wzrosła liczba oferowanych mieszkań, ceny lokali wprowadzonych do sprzedaży i pozostających w ofercie nieco zmalały. Jednocześnie obroty na rynku nieruchomości mieszkalnych w ostatnich dwunastu miesiącach były najwyższe od hossy na rynku mieszkaniowym w 2007 roku.

Zgodnie z wynikami monitoringu rynku nieruchomości w Polsce najbardziej istotne w III kwartale 2011 roku były działania regulacyjne. Z początkiem września zmieniły się dość zasadniczo zasady funkcjonowania programu „Rodzina na swoim”, zaś w połowie września Senat RP nadał ostateczny kształt ustawie o ochronie praw nabywców mieszkań.

Zgodnie z wynikami wyżej przytoczonego monitoringu 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 proc. w porównaniu z rokiem ubiegłym.

5.1.3 Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych w Polsce

W pierwszym kw. 2011 r. Indeks Dostępności Kredytowej (IDK) odzwierciedlający sytuację na rynku kredytów hipotecznych wyniósł 113,60 punktów, natomiast już w kwietniu 118,59 punktów. Dawało to wzrost o prawie 5 punktów w stosunku do marca 2011. Oznaczało to, iż na początku I kw. 2011 r. można było zaobserwować najkorzystniejszą od 2 lat relację pomiędzy dochodami przeciętnego kredytobiorcy, a kosztami kredytu hipotecznego. W wyniku tego uległa zwiększeniu średnia zdolność kredytowa, pośrednio decydująca o wartości Indeksu Dostępności Kredytowej. Zdolność kredytowa modelowej rodziny 2+1, której dochody stanowią dwukrotność przeciętnego wynagrodzenia brutto wynosiła w I kw. niemal 480 tysięcy złotych. Drugim powodem wzrostu IDK był obserwowany od kilku miesięcy spadek marż kredytów hipotecznych. Średnia marża kredytów hipotecznych - obliczana na potrzeby Indeksu Dostępności Kredytowej – wynosiła 1,35 proc. W tym przypadku marża obliczana była dla kredytu mieszkaniowego z 25 proc. wkładem własnym.

Pomimo korzystnych zmian na poziomie indeksu IDK, nie można było jednak zapomnieć o spadku dostępności kredytów hipotecznych związanym ze wzrostem oprocentowania kredytów spowodowanego ostatnimi decyzjami Rady Polityki Pieniężnej o podwyższeniu stóp procentowych. Pierwsze efekty podwyżek stóp procentowych ze stycznia oraz kwietnia 2011 roku – w postaci wzrostu rynkowej stopy WIBOR i wynikających z tego podwyżek oprocentowania kredytów hipotecznych były już widoczne w niektórych bankach na przełomie I kw. i II kw. 2011 r. Na początku II kw. analitycy sygnalizowali pogorszenie się sytuacji na rynku kredytów hipotecznych. Pomimo tego, że banki prześcigały się we wprowadzaniu na rynek coraz lepszych ofert oraz obniżały marże, zdolność kredytowa pożyczkobiorców spadała.

Na przestrzeni II kw. 2011 r. 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 przeciętnie do 2,18 proc. (przy trzydziestoletnim kredycie na 270 tys.

zł, na 90% LtV, dla trzyosobowej rodziny z 6 tys. zł wpływów netto). Wzrastały jednak stopy procentowe zarówno w Polsce jak i strefie euro, co miało bezpośrednie przełożenie na średnią wysokość raty kredytu i w efekcie malejącą możliwość kredytobiorców w bankach. W II kw. 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 wyniósł 1,5 proc. (EURIBOR 3M 1,6 proc.).

W II kw. trzyosobowa rodzina, która zarabia 6 tys. zł netto, mogła liczyć maksymalnie na 535 tys. zł kredytu w złotych (przy kredycie na 30 lat, na 270 tys. i zadłużeniu na 90 proc. wartości nieruchomości). W pierwszym kwartale 2011 roku mogła pożyczyć 549 tys. zł. W ciągu II kw. 2011 roku zdolność kredytową dla pożyczek w złotych obniżyło 20 z 25 banków. Z grona 11 banków, które udzielały kredytów w EUR, cztery obniżyły oprocentowanie, a jeden podwyższył na przestrzeni II kw. 2011 roku. Z kolei pozytywną informacją były niskie marże kredytowe, aż 7 z 26 banków przyznawało kredyt w PLN narzucając zaledwie 1 procentową marżę. Decydująca o oprocentowaniu większości kredytów hipotecznych w złotych trzymiesięczna stawka WIBOR była wówczas na poziomie najwyższym od lutego 2009 r. i wynosiła 4,89 proc.

W IV kw. struktura portfela nowo udzielanych kredytów według wysokości kredytu pozostała niemal niezmieniona 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 proc. W październiku 2011 roku małżeństwo z jednym dzieckiem, nie posiadające żadnych zobowiązań i przy łącznych dochodach na poziomie 5 tys. 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.

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. 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.

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.

5.1.4 Koniunktura gospodarcza w Rosji

Rosja cały czas pozostaje jedną z najbardziej dynamicznych gospodarek, pomimo niekorzystnych tendencji na świecie. Na koniec 2011 roku gospodarka rosyjska utrzymała solidne tempo wzrostu. W trzecim kwartale produkt krajowy brutto wzrósł o 4,8 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku 2010. W całym roku PKB zwiększył

się o 4,3 proc., a analitycy przewidują, że utrzyma podobną dynamikę w roku 2012. Co istotne, gospodarka nie jest w tej chwili przegrzana — jak to było trzy lata temu — i w dużo mniejszym stopniu jest uzależniona od napływu inwestycji zagranicznych. Mocny skok rosyjskiego PKB zaskoczył ekonomistów. Spodziewali się oni, że gospodarka wzrośnie tylko o 4 proc.

Wynik za cały 2011 rok byłby zapewne o ok. 1 pkt proc. niższy, gdyby Rosja nie doświadczyła tak znacznego zwrotu w sektorze rolniczym. Rok wcześniej, rolnictwo w Rosji przeżywało gigantyczny kryzys spowodowany wielkimi suszami i pożarami lasów. Produkcja rolna podskoczyła w 2011 roku aż o 16,1 proc. W 2010 roku, zdewastowana klęskami żywiołowymi, skurczyła się o 9,7 proc.

Dobre zbiory rosyjskich rolników pomogły także obniżyć inflację do 6,1 proc. w 2011 r. — twierdzi Centralny Bank Rosji. To najniższy poziom od ponad dwóch dekad, co pozwala konsumentom wreszcie odczuć realny wzrost płac i dochodów rozporządzalnych.

Odnotowano także poprawę sytuacji na rynku pracy oraz wzrost wynagrodzeń realnych, co przyczyniło się do wzrostu popytu. Relatywnie mniejszy postęp nastąpił w obszarach najmocniej dotkniętych przez zjawiska kryzysowe w 2008 r., czyli nakładach inwestycyjnych oraz produkcji maszyn i urządzeń oraz materiałów budowlanych. Jednocześnie, w 2011 r. nastąpił zauważalny wzrost długu publicznego, związany m.in. z realizowanymi wypłatami socjalnymi.

Zdaniem analityków, odkąd bank centralny skoncentrował się na regulowaniu płynności i niemal całkowicie uwolnił kurs rubla polityka makroekonomiczna stała się bardziej elastyczna. Do największych osiągnięć rosyjskiej gospodarki w roku 2011 zaliczają oni utrzymanie dynamicznego wzrostu, niską inflację oraz nadwyżkę w budżecie federalnym w wysokości ok. 1,0 proc. PKB.

W okresie od stycznia do listopada ubiegłego roku sprzedaż detaliczna wzrosła o 6,9 proc. rok do roku i szacuje się, że w całym roku 2011 wzrosła ona o 7 proc. Tym samym jest to najlepszy wynik od trudnego roku 2008. W ciągu jedenastu miesięcy minionego roku Rosja odnotowała 5,6 proc. wzrost inwestycji, zaś w całym roku 2011 wzrost inwestycji szacowany jest na poziomie bliskim 6 proc.

W ocenie Ministerstwa Rozwoju Gospodarczego FR, w 2011 r. w gospodarce rosyjskiej kontynuowany był proces przywracania podstawowych wskaźników jej rozwoju do poziomu przedkryzysowego, odnotowanego w 2008 r. Ocenia się, że największy postęp nastąpił w szczególności w dziedzinie produkcji przemysłowej, wydatków konsumenckich i obrotów towarowych z zagranicą.

5.1.5 Ceny mieszkań na rynku rosyjskim

Zróżnicowanie cenowe w Rosji stanowi lustrzane odbicie społeczeństwa, którego skrajności w poziomie życia najlepiej widać w odniesieniu do warunków mieszkaniowych. Według danych GED Analytics, do niedawna średnia cena metra kwadratowego dla pomieszczeń mieszkalnych na rynku wtórnym 14 największych miast Rosji wynosiła 2300 euro. Analitycy przewidują, że ceny domów w Rosji pójdą w górę nawet o 11,3 proc. wobec 8,8 proc. w 2011 roku.

Obwód Moskiewski, znany jako „Podmoskowie” przoduje w budownictwie mieszkaniowym — od lat oddaje się do użytku 7 milionów metrów kwadratowych powierzchni mieszkaniowej rocznie i w 2011 r. roku było podobnie, zaś inwestycje mieszkaniowe w obwodzie Moskiewskim powinny wynieść co najmniej 7 miliardów USD. To tempo w żaden sposób nie może się zmniejszyć, bo chociaż buduje się dużo, to wciąż za mało, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe ludności.

Od początku 2011 roku od końca października w Federacji Rosyjskiej oddano do użytku 38,8 mln m kw. powierzchni mieszkaniowej, o 3,3 proc. więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W tym samym czasie w Moskwie i okolicach mieliśmy do czynienia z niemal 12 proc. spadkiem ilości oddanych do użytku mieszkań – do 4,2 mln m kw.

Według ostatnich danych (firma RBK-Nedvizhimost) ceny nieruchomości na rynku moskiewskim wróciły do poziomów sprzed kryzysu, a tempo ich wzrostu wyprzedza tempo inflacji. Rosyjski urząd statystyczny Rosstat przewiduje, że roczna stopa inflacji wyniesie na koniec roku 2012 od 9 proc. do 9,5 proc., zaś cena mieszkania wzrośnie aż o 12 proc. Inne prognozy mówią nawet o 30 proc. wzroście cen mieszkań.

Według specjalistycznego portalu Realty.dmir.ru średnie ceny metra kwadratowego nowo wybudowanego mieszkania w Moskwie, obwodzie Moskiewskim i w Łobnie, wykazują się stale rosnącą dynamiką. W Moskwie średnia cena wynosiła na koniec 2011 r. 165 tysięcy rubli (18,1 tys. zł), dwa i pół razy więcej niż średnia cena w obwodzie Moskiewskim – 63,5 tysięcy rubli (6,97 tys. PLN). W Łobnie średnia cena mieszkań wynosiła na koniec grudnia 2011 r. 51,6 tysięcy rubli (5,6 tys. PLN).

Władze Federacji Rosyjskiej spodziewają się, że to jeszcze nie koniec wzrostów cen, a Ministerstwo Rozwoju Regionalnego twierdzi, że na początku 2012 roku średnia cena jednego metra kwadratowego wzrośnie w Moskwie o prawie 5 proc. Oznacza to, że będzie to 81,4 tys. rubli (8,7 tys. zł). Ministerstwo spodziewa się, że na koniec roku średnia cena jednego „moskiewskiego” metra kwadratowego wyniesie 77,5 tys. rubli (8,3 tys. zł). Jeśli chodzi o cenę metra kwadratowego mieszkania na terenie obwodu Moskiewskiego, to zdaniem Ministerstwa na koniec roku wyniesie 44,2 tys. rubli (4,7 tys. zł).

5.1.6 Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych w Rosji

Mimo tego, że dane wskazują na stały wzrost wolumenu kredytów hipotecznych, to w dalszym ciągu kredyty w niewielkim stopniu finansują zakup nieruchomości. Według ostatnich danych (RIA Novosti) za pomocą kredytu hipotecznego finansowany jest zakup zaledwie 5 proc. wszystkich kupowanych mieszkań.

Zdaniem dyrektora wydziału kredytów hipotecznych firmy NDV-Hedvizhimost, wynika to z problemów związanych z przeprowadzeniem wyceny rynkowej nieruchomości, ale popularność kredytów hipotecznych stale rośnie, zaś moskiewski rynek nieruchomości wszedł w nową fazę – do niedawna mieszkanie w Moskwie - jakiegokolwiek mieszkanie – oznaczało możliwość zdobycia meldunku. Dzisiaj meldunek nie jest już tak istotny – dużo ważniejsza jest jakość kupowanej nieruchomości.

Innym powodem niewielkiej popularności kredytów hipotecznych może być ich wysokie oprocentowanie. Zdaniem Agencji ds. Kredytów Hipotecznych (RIA Novosti), do końca roku średnie oprocentowanie tych kredytów może wzrosnąć do 12,5 proc. w skali rocznej, oczywiście przy założeniu, że gospodarka rosyjska nie będzie narażona na szoki zewnętrzne. Obecnie to około 12 proc. Wyższe oprocentowanie kredytów hipotecznych wynika przede wszystkim z wyższych kosztów finansowania ponoszonych przez banki w związku z zawirowaniami na światowych rynkach.

Według Nedvizhimost, już w grudniu 2011 dał się zauważyć zwiększony popyt na kredyty hipoteczne, który powinien się utrzymać jeszcze przez część bieżącego roku – oczekuje się, że w 2012 r. jedna trzecia transakcji na rynku nieruchomości finansowana będzie przy pomocy kredytów hipotecznych.

Charakterystyczna dla Rosji jest również dość mała popularność kredytów w walutach obcych. Dla przykładu wolumen kredytów hipotecznych na koniec 2011 roku wg. danych Banku Rosji wynosił 21 209 mln rubli, podczas gdy pożyczki udzielone w walucie narodowej miały wolumen w wysokości 641 297 mln rubli.

6. Analiza sytuacji majątkowej oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej wraz z oceną uzyskanych efektów

Emitent w 2011 r. wypracował przychody z podstawowej działalności w wysokości 1.423 tys. zł, które były niższe od przychodów w analogicznym okresie o 72,80 proc. W roku 2010 Emitent wypracował przychody z działalności podstawowej w wysokości 5.231 tys. zł. Zmniejszenie przychodów spowodowane było między innymi sprzedażą w roku 2010 części aktywów PPG S.A., co nie miało miejsca w roku 2011.

Przychody ogółem Emitenta były natomiast niższe za rok 2011 w porównaniu do roku 2010 o 1.978 tys. zł (15,02%), na co wpływ miała aktualizacja wartości nieruchomości wchodzących w aktywa PPG S.A., jak również wycena na dzień bilansowy długoterminowych zobowiązań finansowych w walutach obcych.

Wymagana międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej (MSSF) konieczność przeprowadzenia wymienionych aktualizacji znalazła odzwierciedlenie również w wyniku netto Emitenta, który wyniósł 1.570 tys. zł. W analogicznym okresie 2011 roku Emitent wypracował zysk netto w wysokości 3.921 tys. zł. Na lepszy wynik wpływ miały przedstawione powyżej czynniki.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że w 2011 roku Emitent z powodzeniem realizował strategię optymalizacji kosztów, co umożliwiło obniżenie kosztów operacyjnych Spółki o 29,28 proc. z poziomu 4.781 tys. zł w 2010 r. do poziomu 3.381 tys. zł w roku 2011. Obniżenie poziomu kosztów operacyjnych miało pozytywny wpływ na rentowność sprzedaży netto (ROS netto), która wyniosła 110,33 proc. i była istotnie wyższa niż w analogicznym okresie roku 2010 (spadek o 35,37 pkt. proc.).

Rok 2011 to również zwiększenie kapitałów netto Emitenta, które wyniosły 303.234 tys. zł. Kapitały te wzrosły o 241.963 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu roku 2010, co stanowi wzrost o 394,91 proc.

PPG S.A. w roku 2011 poprawiła swoją płynność finansową utrzymując wskaźnik płynności na bezpiecznym poziomie 6,37.

Emitent realizuje obecnie 3 inwestycje deweloperskie. Budowa Rezydencji Naruszewicza przebiega bez żadnych zakłóceń i jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Na koniec I kwartału 2012 r. zostało 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.

7. Informacja o nabyciu akcji własnych (...)

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie Spółka nabywała akcje własne celem realizacji programu motywacyjnego. Nabywanie akcji własnych dokonywane było na podstawie upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta w uchwale nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2010 r. oraz Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/06/2011 z dnia 28 czerwca 2011 r. w ramach realizacji programu skupu akcji własnych. Skup akcji trwał do dnia rozpoczęcia najbliższego okresu zamkniętego związanego z publikacją raportu za II kwartał 2011 roku, tj. do dnia 2 sierpnia 2011 roku. Uchwała przewidywała możliwość skrócenia wyznaczonego okresu. Łączna liczba akcji, które mogły zostać nabyte w ramach skupu wynosiła 399.463 akcji, natomiast łączna cena nabycia akcji własnych w ramach skupu, powiększona dodatkowo o koszty ich nabycia nie mogła przekroczyć wysokości kapitału rezerwowego, utworzonego w tym celu z kwoty, która zgodnie z art. 348 § 1 Ksh może być przeznaczona do podziału.

W okresie od 20 lipca do 21 lipca 2011 r., Emitent nabył:

- Liczba nabytych akcji: 152.363
- Średnia jednostkowa cena nabycia akcji: 0,54 PLN.
- Wartość nominalna każdej akcji: 0,10 PLN.
- Udział nabytych akcji w kapitale zakładowym Emitenta: 0,02%.
- Liczba głosów na walnym zgromadzeniu odpowiadająca nabytym akcjom: 152.363
- Łączna liczba posiadanych przez Emitenta akcji własnych: 399.463
- Udział posiadanych przez Emitenta akcji własnych w kapitale zakładowym Emitenta: 0,06%.

Na podstawie uchwały numer 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2010 roku Walne Zgromadzenie postanowiło uchwalić i wprowadzić program motywacyjny dla pracowników oraz osób zatrudnionych w Spółce.

W ramach programu motywacyjnego, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą Emitenta, pracownicy lub osoby, które były zatrudnione w Spółce lub w spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat, są uprawnione do otrzymania oferty nabycia akcji spółki nabytych uprzednio w tym celu przez Spółkę.

W celu realizacji programu motywacyjnego Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy upoważniło Zarząd Emitenta do nabywania akcji własnych Spółki o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej 5% kapitału zakładowego Emitenta. Upoważnienie zostało udzielone Zarządowi na okres 5 lat, czyli do dnia 29 czerwca 2015 roku. Na podstawie uchwały Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zobowiązało Zarząd Emitenta do ustalenia przejrzystych zasad nabycia akcji własnych Spółki celem zapewnienia równego traktowania akcjonariuszy Spółki.

Ponadto Walne Zgromadzenie zobowiązało Radę Nadzorczą do ustalenia zasad oferowania akcji własnych Spółki do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub w spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat.

Zgodnie z treścią uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 26 czerwca 2011 roku w sprawie ustalenia zasad oferowania akcji własnych Emitenta, Rada Nadzorcza uwzględniając cele programu motywacyjnego postanowiła określić następujące zasady oferowania akcji własnych Emitenta:

- Pan Gustaw Groth 250.000 akcji własnych Emitenta reprezentujących 0,04% kapitału zakładowego za cenę 1 grosz za każdą akcję.
- Pan Michał Orzechowski 66.130 akcji własnych Emitenta, reprezentujących 0,01% kapitału zakładowego w zamian za cenę 10 groszy za akcję.

- Pan Marcin L. Wróbel 83.333 akcji własnych Emitenta reprezentujących 0,01% kapitału zakładowego za cenę 1 grosz za każdą akcję.

8. Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów.

9. Informacja o instrumentach finansowych

W trzecim i czwartym kwartale 2011 r. miały miejsce emisje dwóch serii obligacji Emitenta. Na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 sierpnia 2011 roku o numerze 01/08/2011 i uchwały z dnia 23 sierpnia 2011 roku o zmianie uchwały Zarządu numer 01/08/2011 działając na podstawie art. 2 punkt 1 oraz art. 9 punkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach oraz § 12 ust. 2 Statutu Emitenta i art. 368 § 1 Kodeksu spółek handlowych Emitent dokonał emisji nie więcej niż 7.000 obligacji zwykłych serii A o łącznej wartości nie wyższej niż 7.000.000,00 złotych. W ramach subskrypcji objęto 2.000 obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 2.000.000,00 złotych.

Na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2011 roku o numerze 01/10/2011 działając na podstawie art. 2 punkt 1 oraz art. 9 punkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach oraz § 12 ust. 2 Statutu Emitenta i art. 368 § 1 Kodeksu spółek handlowych Emitent dokonał emisji nie więcej niż 11.000 obligacji zwykłych serii B o łącznej wartości nie wyższej niż 11.000.000,00 złotych. W ramach subskrypcji objęto 3.110 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 3.110.000,00 złotych.

Od dnia 10 stycznia 2012 r. obligacje serii A i B PPG SA są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW na Catalist.

Podstawowe informacje na temat wyemitowanych obligacji zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wartość emisji (tys. zł)	Typ obligacji	Zabezpieczenie	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie
Obligacje serii A	2 000	zwykłe, na okaziciela	na 5 870 021 akcjach PPG SA oraz na 1 103 231 akcjach Tele - Polska Holding SA	2011.09.06	2012.09.05	WIBOR6M + 7,5%
Obligacje serii B	3 110	zwykłe, na okaziciela	na 8 822 696 akcjach PPG SA oraz na 1 805 141 akcjach Tele - Polska Holding SA	2011.10.20	2012.10.31	WIBOR6M + 6,5%
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji, razem	5 110	-	-	-	-	-

Klasyfikacja instrumentów finansowych – według wartości bilansowych

W Grupie występują następujące aktywa finansowe:

- Akcje i udziały w j. zależnych -podlegają pełnej eliminacji w procesie konsolidacji,
- Pożyczki wewnątrz Grupy - podlegają pełnej eliminacji w procesie konsolidacji,
- Jedna pożyczka udzielona poza Grupę,
- Należności handlowe i pozostałe oraz środki pieniężne, rozrachunki wewnątrzgrupowe podlegają pełnej eliminacji w procesie konsolidacji.

W Grupie występują następujące zobowiązania finansowe:

- Pożyczki wewnątrz Grupy - podlegają pełnej eliminacji w procesie konsolidacji,
- Kredyty i pożyczki zaciągnięte od podmiotów nie należących do Grupy PPG, pożyczki i kredyty nie podlegające eliminacji w procesie konsolidacji,
- Zobowiązania handlowe i pozostałe, rozrachunki wewnątrzgrupowe podlegają pełnej eliminacji w procesie konsolidacji.

Wartości godziwe poszczególnych aktywów i zobowiązań finansowych:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Aktywa finansowe – akcje / udziały	332 662	332 662	332 662	332 662
Inne aktywa finansowe	0	0	0	0
Należności handlowe	3 769	2 904	3 769	2 904
Pozostałe należności	15 667	8 324	15 667	8 324
Pożyczki udzielone	21 769	9 672	21 769	9 672
Środki pieniężne	908	315	908	315

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	28 578	28 451	28 578	28 451
- długoterminowe	28 578	28 451	28 578	28 451
- krótkoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	624	161	624	161
Pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	68 427	296 486	68 427	296 486

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Celem zarządzania ryzykiem finansowym jest minimalizacja negatywnych skutków, jakie mogą wywołać czynniki ryzyka. Ponieważ Grupa posiada różne instrumenty finansowe, zarządzanie ryzykiem finansowym realizowane jest na podstawie różnych procedur i obejmuje różne obszary działalności Emitenta.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych obejmują:

Ryzyko rynkowe (ryzyko cenowe, ryzyko wartości godziwej związane ze stopą procentową),

Ryzyko kredytowe,

Ryzyko płynności.

Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na wynik finansowy Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Kredyty i pożyczki zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów i pożyczek. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Grupa generalnie nie posiada kredytów o stałym oprocentowaniu. Obecnie Grupa posiada głównie kredyty na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych.

Ponadto Grupa posiada krótkoterminowe lokaty bankowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z których wysokość zysku uzależniona jest od zmiany bazowych stóp procentowych i częściowo równoważy ryzyko przepływów pieniężnych z tytułu finansowania.

Emitent posiada kredyt we frankach szwajcarskich (CHF). W związku z dużą zmiennością kursów walut obcych działalność Emitenta obarczona jest ryzykiem walutowym. Emitent uwzględnia to ryzyko przy przygotowywaniu biznesplanów realizowanych projektów.

Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Grupy są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług, inne należności, udzielone pożyczki.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ryzyko kredytowe w zakresie środków na rachunkach bankowych jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji.

Ryzyko płynności

Ryzyko to związane jest z trudnościami w wywiązywaniu się z przyjętych zobowiązań. Celem zarządzania ryzykiem płynności jest zabezpieczenie Grupie możliwości realizacji swoich zobowiązań przy jednoczesnym zabezpieczeniu kapitału niezbędnego do płynnego funkcjonowania. Grupa korzysta z instrumentów finansowych zabezpieczających ten kapitał. Są to kredyty bankowe, kredyty kupieckie.

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

Krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,

Dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółek i całej Grupy oraz analizy rynku,

Bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,

Współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją płynność i dba o należyty jej poziom. Ponadto, nadzór oraz bieżące działania w zakresie spływu należności prowadzone są w oparciu o opracowaną procedurę windykacyjną.

10. Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Platinum Properties Group S.A. oświadcza, że w roku 2011 większość zasad ładu korporacyjnego wskazanych w zbiorze „Dobre praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” było przestrzeganych zarówno przez Spółkę, jak i jej organy. Część zdarzeń objętych katalogiem Dobrych Praktyk nie wystąpiła we wskazanym powyżej okresie, dlatego Emitent nie odnosi się do ich stosowania lub nie stosowania. Jednak w przypadku naruszenia przez Spółkę którejkolwiek z zasad ładu korporacyjnego, Emitent niezwłocznie opublikuje, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.

Zasady ładu korporacyjnego, które nie były przestrzegane w 2011 r. wskazano poniżej:

Zasada nr 3.2

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów.”

Spółka prowadzi stronę korporacyjną, na której zamieszczono dokładny opis działalności Emitenta oraz jego spółek zależnych. Szczegółowe informacje o strukturze przychodów Emitent podaje w sprawozdaniach rocznych.

Zasada nr 3.3

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku.”

Spółka prowadzi stronę korporacyjną, na której zamieszczony został opis rynku, na którym działa Emitent oraz jego spółki zależne, jednak z uwagi na bardzo szeroki zakres działalności spółek z grupy trudne jest zdefiniowanie bezpośredniej konkurencji, a tym samym niemożliwe określenie ich pozycji rynkowej.

Zasada nr 3.5

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki.”

Spółka nie dysponuje aktualnymi oświadczeniami członków Rady Nadzorczej co do powiązań z akcjonariuszami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki.

Zasada nr 11

„Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.”

Spółka w roku 2011 nie zorganizowała wskazanej w powyższej zasadzie liczby spotkań z inwestorami, analitykami i mediami głównie. Zarząd Spółki zamierza organizować otwarte spotkania z inwestorami, analitykami i przedstawicielami mediów stosownie do bieżących potrzeb zainteresowanych oraz Spółki. O terminach wspomnianych spotkań Spółka będzie informowała rynek z odpowiednim wyprzedzeniem za pośrednictwem swojej strony korporacyjnej.

Zasada nr 16

„Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca (...).”

W ocenie Zarządu zakres informacji zamieszczanych w raportach miesięcznych Spółka przekazuje do publicznej wiadomości za pośrednictwem strony korporacyjnej, która jest na bieżąco aktualizowana, a także w sprawozdaniach okresowych. Jest to wystarczający sposób zapewnienia efektywnego dostępu do informacji potrzebnych do oceny sytuacji Spółki oraz jej funkcjonowania, bez konieczności dublowania informacji poprzez przekazywanie ich w raportach miesięcznych.

11. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

11.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Sytuacja Ogólna koniunktura gospodarcza, w tym tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, inflacji, stóp procentowych, polityka fiskalna i pieniężna kraju, a także wiele innych czynników mają wpływ na sytuację na rynku finansowym. Dobra koniunktura wpływa na poprawę sytuacji finansowej przedsiębiorstw, wzrost nakładów inwestycyjnych oraz zwiększoną chęć finansowania inwestycji przez banki. Powoduje to zwiększenie stopy zwrotu z realizowanych inwestycji. W przypadku pogorszenia się koniunktury gospodarczej Polski, ze względu na czynniki zarówno wewnętrzne, jak również zewnętrzne, może nastąpić pogorszenie wyników i sytuacji finansowej Emitenta lub spółek z jego Grupy Kapitałowej. Emitent na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną Polski.

11.2 Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Do czynników tych zaliczyć można: politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość

deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągane przez Emitenta.

11.3 Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej Polski

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność w sektorze nieruchomości. Sytuacja panująca na rynku nieruchomości w Polsce, charakteryzująca się cyklicznością, w istotny sposób wpływa na wyniki finansowe Emitenta. Kryzys na rynkach nieruchomości w latach 2008-2010 w USA spowodował także szereg niekorzystnych zmian na rynkach nieruchomości w Polsce i innych krajach (m.in. spadek wartości mieszkań). Zaostrzenie przez banki polityki w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, przyczyniło się do spadku popytu w segmencie niskim oraz średnim. W efekcie domina słabnący popyt przeniósł się następnie na segment wysoki oraz „premium”. W wyniku niskiego popytu wzrosła znacząco liczba gotowych do zamieszkania mieszkań we wszystkich segmentach rynku w tym także w segmencie „premium”. Taka sytuacja w dłuższej perspektywie może spowodować znaczącą korektę cen nieruchomości a tym samym negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe firm z branży deweloperskiej.

Emitent monitoruje sytuację w branży deweloperskiej w Polsce. Wystąpienie jednak w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych czy okresów spowolnienia gospodarczego, lub innych czynników negatywnie wpływających na sektor nieruchomości może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy Emitenta.

11.4 Ryzyko związane ze specyfiką rosyjskiego rynku deweloperskiego

Emitent prowadząc działalność na rynku rosyjskim narażony jest na ryzyka związane ze specyfiką tego rynku. Należy do nich duży margines interpretacji norm i przepisów budowlanych sprawiający, że decyzje podejmowane w podobnych sprawach przez organy administracyjne oraz kontrolne mogą znacząco się od siebie różnić. Inne ryzyka to m.in.: skokowe i trudne do przewidzenia wzrosty cen materiałów budowlanych, przepisy umożliwiające klientom firm deweloperskich rozwiązanie umowy i wycofanie wpłaconych środków na każdym etapie realizacji projektu mieszkaniowego bez konieczności ponoszenia żadnych konsekwencji, co utrudnia zarządzanie płynnością finansową w projekcie. Ryzyko związane ze specyfiką rynku rosyjskiego dotyczy wszystkich deweloperów na nim działających. Emitent monitoruje sytuację na rynku deweloperskim w Federacji Rosyjskiej i korzysta z opracowań firm zewnętrznych. Nie może jednak zagwarantować, iż wystąpienie negatywnych czynników nie spowoduje obniżenia rentowności działalności prowadzonej w Rosji.

11.5 Ryzyko niestabilnej sytuacji politycznej i rządowej w Rosji

Warunki polityczne w Federacji Rosyjskiej były bardzo zmienne w latach dziewięćdziesiątych, czego dowodem były częste konflikty między organami wykonawczym, prawnym i sądowym, co miało negatywne przełożenie na działalność gospodarczą i inwestycyjną podmiotów zagranicznych działających w Rosji. Począwszy od roku 2000, kiedy sytuacja polityczna w Rosji zaczęła się stabilizować oraz rozpoczęto proces reform gospodarczych, pojawiły się okoliczności bardziej sprzyjające rozpoczęciu inwestycji w Rosji.

Kierunki zmian w polityce w Rosji mogą być mniej przewidywalne niż w krajach zachodnich i mogą zakłócić lub odwrócić reformy polityczne, gospodarcze i prawne. Przyszłe zmiany w rządzie rosyjskim, lub brak konsensusu między prezydentem Rosji, rządem i Parlamentem może prowadzić do niestabilności politycznej, która mogłaby mieć niekorzystny wpływ na wartość inwestycji w Rosji, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta.

Pojawienie się wszelkich nowych konfliktów w regionie może mieć negatywny wpływ na gospodarkę Rosji i państw sąsiadujących. Takie napięcia lub konflikty mogą prowadzić do trudności z pozyskaniem kapitału na

realizację inwestycji. Wojskowe konflikty lub działania terrorystyczne mogą mieć znaczące konsekwencje polityczne, łącznie z nałożeniem stanu wyjątkowego w niektórych częściach Rosji lub mogą rodzić konieczność zabezpieczenia wyższego poziomu środków, które mogłyby powodować zakłócenia w handlu krajowym oraz, zakłócać prowadzenie działalności gospodarczej, co mogłoby negatywnie wpływać na działalność Emitenta, kondycję finansową oraz realizację inwestycji w Rosji.

11.6 Ryzyko niestabilnej sytuacji gospodarczej w Rosji

Od rozpadu Związku Radzieckiego, gospodarka rosyjska doświadczyła w różnym czasie: (i) znaczącego spadku produktu krajowego brutto; (ii) hiperinflacji; (iii) niestabilnego poziomu kursu waluty, (iv) systemu bankowego, który w ograniczonym stopniu gwarantował środki dla rosyjskich przedsiębiorstw, (v) znacznej liczby przedsiębiorstw przynoszących straty, które nadal działają ze względu na brak rozwiniętego prawa upadłościowego, (vi) wykorzystywania w znacznym stopniu transakcji barterowych oraz braku płynności w rozliczeniach transakcji handlowych, (vii) powszechnie występujących oszustw podatkowych, (viii) wzrostu szarej strefy, (ix) wysokiego poziomu korupcji i przestępczości zorganizowanej, (x) wysokiego bezrobocia, a także (xi) zubożenia dużej części mieszkańców Rosji.

Gospodarka rosyjska podlegała nagłym załamaniom. Działania te powodowały dewaluację Rubla i gwałtowny wzrost stopy inflacji, dramatyczny spadek ceny rosyjskich dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. W 2004 r. kilka banków rosyjskich utraciło płynność finansową, czego efektem było wycofanie licencji dla tych banków.

W drugiej połowie 2008 r. rosyjski rynek finansowy charakteryzował się ekstremalnymi wahaniami oraz zmniejszeniem inwestycji zagranicznych. Ponadto w pierwszej połowie 2009 odnotowano znaczne obniżenie produktu krajowego brutto, a w rosyjskiej gospodarce nastąpił ostry spadek poziomu produkcji. W świetle rozwoju tych czynników, międzynarodowe agencje obniżyły ocenę ratingową dla Rosji. Utrzymywanie się tej tendencji może prowadzić w przyszłości do zmniejszenia inwestycji zagranicznych i zwiększenia kosztów zaciągania pożyczek przez rząd rosyjski.

Rosyjski rynek giełdowy doświadczył odbicia w drugiej połowie 2009, można spodziewać się, że ta sytuacja utrzyma się w przyszłości oraz że będzie miała pozytywny wpływ na gospodarkę rosyjską w długiej perspektywie czasu.

11.7 Ryzyko negatywnych kierunków zmian w polityce zagranicznej Rosji

Kierunki zmian w rosyjskiej polityce zagranicznej często różnią się od interesów i celów jej głównych partnerów handlowych. Obecnie Rosja deklaruje, że stosunki polityczne z partnerami handlowymi pozostaną na niezmiennym, zadawalającym obu strony poziomie. Emitent monitoruje kierunki zmian w polityce zagranicznej Rosji, jednak należy pamiętać, iż jakiegokolwiek pogorszenie stosunków może powodować trudności w zakresie realizacji inwestycji przez podmioty zagraniczne.

11.8 Ryzyko słabo rozwiniętego ustawodawstwa i systemu prawnego Rosji

Rosja jest nadal na etapie rozwoju i dostosowywania systemu prawnego wymaganego do funkcjonowania gospodarki rynkowej. Ustawodawstwo rosyjskie szybko ewoluuje, co powoduje trudności w interpretacji przepisów, rodzi niejasności, a niezgodności i brak spójności w przepisach prowadzą do nieprawidłowego ich stosowania. Wśród możliwych zagrożeń bieżącego systemu prawnego są:

- niespójności między (i) federalnymi przepisami prawnymi, (ii) dekretemi i przepisami wydanymi przez rząd rosyjski, Federalne Ministerstwa i organy regulacyjne oraz (iii) regionalnymi i lokalnymi przepisami;

- brak sądowych i administracyjnych wytycznych dotyczących interpretacji szybko zmieniającego się ustawodawstwa;
- ograniczona liczba urzędników posiadających umiejętności interpretowania nowych ustaw i przepisów, zwłaszcza w zakresie działalności przedsiębiorstw i prawa korporacyjnego;
- luki w strukturze regulacyjnej wynikające z opóźnień w ustawodawstwie lub braku prawodawstwa wykonawczego;
- wysoki stopień uznaniowości ze strony organów rządowych;
- nieodpowiednie warunki w zakresie procedur upadłościowych i postępowania upadłościowego.

Wszystkie te czynniki powodują, że podejmowanie decyzji sądowych w Federacji Rosyjskiej, jest trudne do przewidzenia, a co za tym idzie brak jest skutecznego dochodzenia swoich praw na drodze sądowej.

11.9 Ryzyko niestabilnej sytuacji społecznej w Rosji

Oslabienie warunków gospodarczych i zawirowania na rynku finansowym w Rosji mogą skutkować wysokim bezrobociem lub brakiem wypłaty wynagrodzeń i świadczeń na czas, a także odpowiednim przyrostem wynagrodzeń w stosunku do wzrostu kosztów utrzymania. Wystąpienie tych czynników może doprowadzić do niepokojów społecznych, które z czasem mogą przybierać na sile, co może mieć szerokie konsekwencje polityczne, społeczne i gospodarcze, takie jak zwiększone wsparcie dla odnowienia systemu scentralizowanego, a co za tym idzie utrudnienie prowadzenia działalności gospodarczej przez zagraniczne podmioty.

11.10 Ryzyko częstych zmian i braku pełnego opracowania przepisów podatkowych w Rosji

Przepisy podatkowe, takie jak kod podatku Federacji Rosyjskiej ("rosyjski kod podatku"), charakteryzują się bardzo krótkim okresem wprowadzania w stosunku do wprowadzania w życie przepisów podatkowych w gospodarkach rozwiniętych, co powoduje, że przepisy te są często niejasne lub niespójne. Historycznie system poboru podatków był stosunkowo nieefektywny, na co wpływ miały ciągłe zmiany w przepisach oraz zmiany w ich interpretacji. Ponadto pobór podatku w Rosji był skomplikowany przez fakt, że różne organy często odmiennie interpretowały ustawodawstwo podatkowe. Chociaż jakości prawodawstwa w zakresie podatków ulega poprawie wraz z wprowadzeniem pierwszej i drugiej części rosyjskiego kodu podatku, istnieje możliwość nałożenia przez organy podatków arbitralnych lub dodatkowych obciążeń.

Z powodu częstych zmian, jakim podlegają przepisy ustawowe i wykonawcze dotyczące podatków federalnych, regionalnych i lokalnych, a niektóre grupy rosyjskich kodów podatku są stosunkowo nowe, ich interpretacje są często niejasne lub nie istnieją. Dlatego też podatnicy i urzędnicy często interpretują przepisy podatkowe inaczej. W niektórych przypadkach organy podatkowe mają stosować nowe interpretacje przepisów podatkowych z mocą wsteczną.

Różniące się interpretacje przepisów podatkowych występują zarówno pomiędzy urzędami i podatnikami, ale także w ramach ministerstw, urzędów na poziomie federalnym, regionalnym i lokalnym, co prowadzi do tworzenia niepewności i braku spójnego egzekwowania podatków. Ponadto, w przypadku braku wiążących przepisów, orzeczenia sądów w sprawie podatku lub innych powiązanych z ustawodawstwem podatkowym spraw są różne, a nawet sprzeczne przy wystąpieniu tych samych lub podobnych okoliczności. Podatnicy często muszą dochodzić swoich praw i obronienia swojej pozycji wobec władz podatkowych na drodze sądowej. Emitent, korzystając z usług doradczych podmiotów specjalizujących się w kwestiach podatkowych w Federacji Rosyjskiej ogranicza powyższe ryzyko.

11.11 Ryzyko zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów Emitenta

Kryzys gospodarczy, jak również wzrost stopy bezrobocia w Polsce i w Rosji mogą w negatywny sposób wpłynąć na sytuację finansową i zdolność kredytową potencjalnych nabywców nieruchomości lokalowych. Dodatkowym czynnikiem oddziałującym w niekorzystny sposób na chęć i możliwość dokonania zakupu mieszkań jest spadek wartości złotego i rubla w stosunku do walut, w których udzielany jest kredyt hipoteczny. Wszystkie wyżej wskazane okoliczności w istotnie negatywny sposób wpływają na popyt na sprzedaż nieruchomości lokalowych w Polsce i w Rosji.

11.12 Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji

Otoczenie prawne w Polsce jak i w Rosji zmienia się bardzo dynamicznie. Dotyczy to w szczególności uregulowań i interpretacji przepisów podatkowych, regulacji dotyczących działalności rynków finansowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej. Taka sytuacja ma miejsce od czasu przemian gospodarczych ostatniego stulecia. Brak jednolitego, precyzyjnego prawa, częste zmiany czy rozbieżność interpretacji prowadzą do szeregu niepewności. Fakt przystąpienia Polski do Unii Europejskiej i związany z tym obowiązek implementowania do systemu prawnego przepisów unijnych dodatkowo spotęgował problemy przedsiębiorców związane z właściwym stosowaniem prawa. Obecnie wiele regulacji jest wdrażanych i trwają okresy przejściowe pozwalające na dostosowanie się do nich. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że wobec zaistniałych, jak i mogących nastąpić w przyszłości zmian w prawie, wystąpią istotne trudności w interpretacji oraz niepewność co do skutków wielu działań i decyzji. Może to, w konsekwencji mieć negatywny wpływ na osiągnięte przez Emitenta lub spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta prowadzące działalność na terenie Federacji Rosyjskiej wyniki finansowe lub też skalę czy zakres prowadzonej działalności

11.13 Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji inwestycyjnych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na obniżenie wartości aktywów oraz pogorszenie wyników finansowych Emitenta.

11.14 Ryzyko wystąpienia nieprzewidywanych zdarzeń

W przypadku wystąpienia nieprzewidywanych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub niszczące działania sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej oraz na rynku finansowym, co w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na finansową efektywność przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta.

11.15 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi

Realizowanie projektów deweloperskich charakteryzuje się znacznym uzależnieniem od warunków atmosferycznych – niektóre prace mogą zostać wykonane jedynie przy warunkach sprzyjających. Niesprzyjające warunki mogą doprowadzić do niekorzystnych przesunięć w harmonogramie realizowanych projektów, a w konsekwencji do wzrostu kosztów i obniżenia wyników finansowych Emitenta. Emitent w celu zminimalizowania ryzyka sporządza dokładny harmonogram prac budowlanych i operacyjnych przy realizacji każdego z projektów.

11.16 Ryzyko zmian kursu walutowego

Emitent posiada kredyt we frankach szwajcarskich (CHF). W przyszłości istnieje również możliwość zaciągania kredytów w walutach takich jak USD, RUB czy EUR. W związku z dużą zmiennością kursów walut obcych działalność Emitenta obarczona jest ryzykiem walutowym. Emitent uwzględnia to ryzyko przy przygotowywaniu biznesplanów realizowanych projektów. Emitent zamierza realizować projekt inwestycyjny w Federacji Rosyjskiej za pośrednictwem spółki OOO Svetly Dali (dalej: Svetly Dali) spółka będzie osiągała zyski w walucie Federacji Rosyjskiej, które będą transferowane do spółki dominującej, a więc ewentualne niekorzystne zmiany kursu walutowego rubla w stosunku do złotego mogą powodować zmniejszenie zysku osiąganego w złotych.

11.17 Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacji projektów inwestycyjnych towarzyszy konieczność uzyskania szeregu pozwoleń i decyzji administracyjnych, wydawanych przez organy administracyjne procedujące na podstawie kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W przeprowadzanych postępowaniach organy administracyjne mają obowiązek brać pod uwagę kwestie planistyczne i interes społeczności lokalnych. Brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie lub kontynuowanie procesu inwestycyjnego. Stwierdzenie nieprawidłowości po stronie Emitenta, bądź w decyzjach administracyjnych może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy również brać pod uwagę możliwość zaskarżenia decyzji administracyjnych, wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji, co może doprowadzić do opóźnienia rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Nie można ponadto wykluczyć ryzyka wystąpienia wad prawnych nieruchomości, mogących ujawnić się przed lub w trakcie procesu inwestycyjnego. Emitent niweluje wskazane ryzyko poprzez dokładne badanie stanu prawnego każdej nabywanej nieruchomości przed jej ostatecznym nabyciem.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy.

11.18 Ryzyko związane z atrakcyjnością realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności z wyborem właściwej lokalizacji

Kluczowym czynnikiem zapewniającym powodzenie projektu inwestycyjnego jest jego atrakcyjność z punktu widzenia przyszłego klienta. Atrakcyjność zapewnia dobra lokalizacja, wysoki standard wykończenia, właściwie zaprojektowane wnętrza oraz konkurencyjna cena na rynku. Emitent współpracuje w tym zakresie z doświadczonymi specjalistami dobrze rozumiejącymi parametry inwestycji i uwarunkowania rynków. Każda inwestycja poprzedzona jest analizami i badaniami lokalnych rynków. Nie można wykluczyć jednakże sytuacji, iż atrakcyjność danej lokalizacji lub oferty zostanie przez Emitenta oceniona w sposób niezgodny z oczekiwaniami klientów, co może spowodować trudności w osiągnięciu planowanych dochodów ze sprzedaży. Popyt na lokale mieszkaniowe niższy niż planowany, może spowodować konieczność obniżenia cen mieszkań, co w istotny sposób wpływa na rentowność inwestycji.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta i spółek z jego Grupy.

11.19 Ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane

Spółka realizuje projekty deweloperskie poprzez generalnego wykonawcę robót budowlanych oraz innych podwykonawców prac budowlanych specjalizujących się w szczególności w pracach wykończeniowych. Emitent

nawiązuje współpracę z wybranymi przez siebie podmiotami, posiadającymi niezbędne kwalifikacje, doświadczenie oraz zaplecze maszynowe i urządzeniowe. Nie można jednakże wykluczyć sytuacji, iż po stronie wykonawcy wystąpią komplikacje w odniesieniu do samej realizacji projektu, jakości użytych materiałów jak i terminów wykonania poszczególnych prac.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

11.20 Ryzyko związane z niesystematycznym generowaniem przychodów Emitenta

Elementem charakterystycznym dla działalności deweloperskiej jest nieregularność generowania przychodów. Wynika to głównie z możliwości pozyskania atrakcyjnych cenowo i inwestycyjnie gruntów, które mogą stanowić punkt wyjścia dla realizacji projektów deweloperskich, a także z długości procesu komercjalizacji nowo wybudowanych domów i mieszkań. Trudności związane z powyższymi czynnikami mogą spowodować, iż Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w danym okresie rozliczeniowym. Emitent niweluje niniejsze ryzyko poprzez dywersyfikację świadczonych przez siebie usług: pośrednictwo w sprzedaży mieszkań, wynajem lokali, usługi związane z projektowaniem wnętrz, a także poprzez dywersyfikację projektów inwestycyjnych pod kątem lokalizacji.

11.21 Ryzyko niepozyskania dodatkowego kapitału

Działalność Emitenta oraz jego spółek zależnych charakteryzuje się kapitałochłonnością oraz długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Wymaga to oszacowania wysokości zapotrzebowania na kapitał z dużym wyprzedzeniem czasowym. Dlatego nie można wykluczyć, iż szacunki Emitenta dotyczące wysokości dodatkowego kapitału, który będzie konieczny do realizacji nowych projektów, okażą się niedokładne, a dotychczas zabezpieczone środki finansowe będą niewystarczające. Nie ma również pewności, czy Emitent pozyska środki w wystarczającej wysokości, po satysfakcjonującej cenie i w odpowiednim terminie. Koszt kapitału jest istotnym czynnikiem determinującym decyzje o uruchomieniu, kontynuowaniu lub zaprzestaniu prowadzenia danego projektu inwestycyjnego. W przypadku nie pozyskania dodatkowych środków istnieje ryzyko, iż rozpoczęte projekty, wobec braku możliwości ich dofinansowania, a tym samym konieczności odłożenia ich realizacji w czasie, mogą nie przynieść zakładanych zysków lub w skrajnym przypadku zakończyć się niepowodzeniem. W celu ograniczenia opisanego ryzyka Emitent zamierza w optymalny sposób korzystać z dostępnych źródeł finansowania poprzez dostosowywanie akceptowalnego poziomu ryzyka do aktualnej sytuacji rynkowej. Emitent może finansować inwestycje ze środków własnych oraz z pomocą finansowania zewnętrznego w postaci kredytów. Obecny standing finansowy Emitenta pozwala na realizację przyjętych planów inwestycyjnych z wykorzystaniem wyżej wymienionych sposobów finansowania.

11.22 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektu

Realizowanie projektów deweloperskich zgodnie z zaplanowanymi wcześniej kosztami zapewnia rentowność danej inwestycji. Nie można wykluczyć sytuacji, iż w wyniku nieprzewidzianych komplikacji jak np. konieczność zawarcia umowy z innym generalnym wykonawcą, którego ceny będą wyższe, koszty realizacji projektu wzrosną. Innymi czynnikami mogącymi spowodować podwyższenie kosztów realizowanych projektów są: wzrost opłat administracyjnych, wzrost cen materiałów budowlanych, konieczność dokonania poprawek w już zrealizowanej części projektu. Emitent musi się liczyć z niniejszym ryzykiem w szczególności w okresie od dokonania zakupu działki inwestycyjnej do dnia podpisania umowy o wykonanie prac budowlanych.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

11.23 Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Inwestycje Emitenta to projekty długoterminowe, realizowane w przeciągu kilkunastu miesięcy, a nawet 2-3 lat. W wyniku szeregu zdarzeń niezależnych od Emitenta początkowo sporządzony harmonogram może ulec zmianie, a terminy ulec istotnemu przesunięciu w czasie. Do czynników mogących wywołać niekorzystne zmiany harmonogramu należy zaliczyć: komplikacje związane z uzyskaniem wszelkich pozwoleń i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia budowy, opóźnienia w pracach generalnych wykonawców, komplikacje w uzyskaniu kredytów od instytucji finansowych, problemy dotyczące gruntów (np. znaleziska archeologiczne, instalacje wodne, kanalizacyjne).

Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej Emitenta i jego perspektywy rozwoju.

11.24 Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce i Federacji Rosyjskiej

Podstawowymi kosztami związanymi z realizacją inwestycji są koszty materiałów i usług budowlanych, które uzależnione są w znacznej mierze od sytuacji na rynku międzynarodowym i lokalnym. Emitent niweluje niniejsze ryzyko poprzez zawieranie umów na realizację inwestycji z głównym wykonawcą, zabezpieczających w znacznym stopniu interes Emitenta przed konsekwencjami zaistnienia wyżej wskazanych niekorzystnych czynników. Należy pamiętać, iż w okresie od dnia zakupu działki do dnia podpisania umowy z generalnym wykonawcą Emitent ponosi w pełni ryzyko powstania nieprzewidywanych dodatkowych kosztów, co w konsekwencji może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

11.25 Ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia budowlanego z innymi niż zakładano parametrami zabudowy

Jednym z kluczowych czynników, od których uzależnione jest powodzenie inwestycji są parametry zabudowy. Niektóre działki nabywane są wraz z wydaną już decyzją administracyjną. W stosunku do pozostałych gruntów, wraz z ich nabyciem powstaje konieczność poczynienia przez Emitenta niezbędnych kroków w celu uzyskania odpowiedniej decyzji administracyjnej ustanawiającej parametry zabudowy. W chwili nabywania gruntu Emitent nie ma jednakże pewności co do wielkości jakie zostaną określone w decyzji organu administracyjnego.

11.26 Ryzyko związane z roszczeniami wobec emitenta z tytułu budowy i sprzedaży lokali

Działalność deweloperska Emitenta polega na kompleksowej realizacji budynków mieszkalnych oraz ich późniejszej sprzedaży. W początkowej fazie realizacji inwestycji Emitent zawiera umowę z generalnym wykonawcą, a następnie z wykonawcami prac wykończeniowych. Oba podmioty odpowiedzialne są w sposób solidarny za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Należy podkreślić jednakże, iż to właśnie Emitent odpowiedzialny jest względem klientów. Nie można wykluczyć sytuacji, iż klienci Emitenta w przyszłości wystąpią z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych i wykończeniowych. Emitent ponosi odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntów, na których wybudowany jest budynek, a także wady poszczególnych mieszkań. Spółka niweluje niniejsze ryzyko poprzez nawiązywanie współpracy z wysoko wykwalifikowanymi podmiotami wykonującymi prace budowlane.

11.27 Ryzyko związane z zawieraniem przez spółkę transakcji z podmiotami powiązanymi

Emitent w ramach prowadzonej przez siebie działalności zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi. Umowy z tymi podmiotami winny być zawierane na zasadach rynkowych i pod takim też kątem są kontrolowane przez organy skarbowe. W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy wartością rynkową a wartością zawartej umowy z podmiotem powiązanym, której Emitent nie byłby w stanie uzasadnić, Emitent i podmioty powiązane narażone są na przeszacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych, a w konsekwencji na nałożenie kar administracyjnych przez organy skarbowe.

Wystąpienie wskazanych czynników może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na sytuację i wyniki finansowe Emitenta, a także perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta. Emitent niweluje niniejsze ryzyko ograniczając konieczność zawierania ww. transakcji lub w przypadku dojścia ich do skutku, kieruje się zasadami rynkowymi.

11.28 Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych

Zgodnie z prawem polskim wszelkie postanowienia umów nie uzgodnione indywidualnie z konsumentem nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Klauzule abuzywne z mocy prawa nie obowiązują konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi Rejestr Niedozwolonych Klauzul Umownych wpisywanych na podstawie Orzeczeń Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub Sądu Apelacyjnego w Warszawie, w przypadku odwołania od jego decyzji. W konsekwencji, sytuacja Emitenta może ulec osłabieniu w przypadku, gdy zapisy umowy zostaną uznane przez właściwy organ za niedozwolone postanowienia umowne. Dotychczasowa linia orzecznictwa w przeważającej części chroni interesy konsumentów, co oznacza że jest niekorzystna z punktu widzenia przedsiębiorców. Nie należy wykluczać ponadto sytuacji, iż orzecznictwo sądów Federacji Rosyjskiej w przeciagu najbliższych lat rozwinie się w podobnym kierunku.

Emitent niweluje niniejsze ryzyko poprzez systematyczne monitorowanie treści niedozwolonych postanowień umownych zawartych w Rejestrze Niedozwolonych Klauzul Umownych i dostosowywanie treści umów do aktualnej linii orzecznictwa sądów polskich i rosyjskich.

11.29 Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów

Emitent realizuje inwestycje budowlane na nabywanych przez siebie nieruchomościach. Planowanie przyszłych inwestycji wiąże się z zawieraniem przedwstępnych umów sprzedaży lub warunkowych umów zobowiązujących do sprzedaży, na mocy których Emitent ma nabyć nieruchomość pod inwestycje budowlane. Częstym warunkiem zamieszczanym w takich umowach jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub niewykonanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych lub inne podmioty prawa pierwokupu w ustawowym terminie. W przypadku nieziszczenia się warunku zawieszającego, nie dochodzi do finalizacji transakcji (tzn. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej lub umowy przenoszącej własność nieruchomości na Emitenta w wykonaniu wcześniejszej warunkowej umowy sprzedaży). Zaistnienie takiej sytuacji uniemożliwi lub znacznie odroczy w czasie proces inwestycyjny, gdyż Emitent musi w takim przypadku poszukiwać innej nieruchomości o korzystnej lokalizacji. Również w przypadku ziszczenia się warunków zawieszających, bądź nawet w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej bezwarunkowej, Emitent nie ma pewności, czy nabędzie własność nieruchomości. Sprzedający mogą bowiem, z przyczyn od Emitenta niezależnych, odmówić zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność, a w takim przypadku Emitent będzie zmuszony dochodzić zawarcia stosownej umowy na drodze sądowej, co może znacząco opóźnić rozpoczęcie procesu budowlanego na danej nieruchomości. Emitent w celu zminimalizowania tego ryzyka bada sytuację

prawną każdej z nieruchomości, której zakupem jest zainteresowany we współpracy z renomowanymi kancelariami prawnymi, a do obsługi transakcji kupna korzysta z usług renomowanych kancelarii notarialnych.

11.30 Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Pomimo dokonywania dokładnego sprawdzenia stanu prawnego terenów inwestycyjnych przed ich zakupem, należy wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia wad prawnych nieruchomości. Wadliwy tytuł prawny nieruchomości, roszczenia Skarbu Państwa lub jednostek samorządowych względem nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia itp. mogą w znaczący sposób utrudnić realizację zaplanowanej inwestycji lub nawet uniemożliwić jej przeprowadzenie.

11.31 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, zgodnie z polskim prawem mogą zostać zobowiązane do szeregu czynności takich jak: czyszczenie gruntów, zapłata kar z tytułu ich zanieczyszczenia. Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz planowany dalszy rozwój spółki, a co za tym idzie konieczność pozyskiwania nowych terenów inwestycyjnych, należy brać pod uwagę możliwość wystąpienia w przyszłości nieprzewidzianych kosztów naprawy szkód, nałożenia na Emitenta kar pieniężnych w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych przez Emitenta nieruchomościach.

W kontekście odpowiedzialności Emitenta z tytułu ochrony środowiska Emitent winien mieć ponadto na uwadze wdrożoną w Polsce koncepcję „Natura 2000”, będącą systemem obszarów chronionych, której celem jest ochrona przyrody starego kontynentu Unii Europejskiej. Podstawą prawną ochrony europejskiej flory, fauny i siedlisk są dwie dyrektywy unijne zawierające zakazy i nakazy związane z ochroną środowiska na kontynencie europejskim. Emitent nie może wykluczyć sytuacji, iż w przypadku pojawienia się na terenach inwestycyjnych gatunków zwierząt chronionych dyrektywami, osoby trzecie zgłoszą protesty lub przedłożą wnioski do odpowiednich organów mogące utrudnić lub opóźnić realizację inwestycji. Zdarzenia te mogą mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową oraz perspektywę dalszego rozwoju.

11.32 Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury

Przeprowadzanie projektów deweloperskich wymaga uwzględnienia przez Emitenta wymogów prawnych, praktycznych i organizacyjnych. Podczas realizacji inwestycji po stronie Emitenta mogą wystąpić trudności w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi do przeprowadzenia sieci infrastruktury i uzyskania dostępu do mediów. Może to spowodować utrudnienia w toku prowadzenia postępowań administracyjnych i realizacji inwestycji, a co za tym idzie obniżenia rentowności projektu, jego wstrzymania. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przedkonceptyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonym gruncie i w określonym projekcie. Niemniej jednak, należy mieć na uwadze, iż zaplanowane na etapie koncepcyjnym inwestycje infrastrukturalne mogą wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów na ich realizację, a w efekcie końcowym opóźnić realizację całego projektu deweloperskiego.

11.33 Ryzyko utraty płynności finansowej

Działalność Emitenta skupiona jest wokół działalności inwestycyjnej, sprzedaży, odkupie i wynajmie mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub braku wpływu należności w wymaganej wysokości, u Emitenta mogą pojawić się trudności w utrzymaniu płynności finansowej, co w konsekwencji spowodować może wzrost kosztów oferowanych przez Emitenta usług oraz trudności w zdolności wywiązywania się przez Emitenta

ze zobowiązań. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych gruntów dla realizacji projektów deweloperskich – od czego w znacznym stopniu uzależniona jest działalność deweloperska - mogą ponadto spowodować trudności w wypracowaniu zysku w danym okresie rozliczeniowym. Emitent niweluje niniejsze ryzyko poprzez dokonywanie analiz danych finansowych za dłuższy okres działalności.

11.34 Ryzyko związane z wykorzystywaniem technologii i wzrostem jakości usług oferowanych przez konkurencję

Ze względu na ciągły wzrost cen energii, materiałów budowlanych i robocizny na rynku budowlanym w Polsce, zachodzi konieczność wprowadzania nowych energooszczędnych technologii oraz zmian strukturalnych. Zmiany te podążają w kierunku zmniejszenia energochłonności, pracochłonności, transportochłonności, masy konstrukcji nośnych, zmniejszenia wykorzystywania miejscowych materiałów i ograniczenia wykorzystywania ciężkich maszyn budowlanych. Emitent skupia swoją działalność strategiczną wokół wzmacniania swojej pozycji rynkowej i powiększania przewagi konkurencyjnej poprzez wysoką jakość oferowanych usług, elastyczność oferty, nowoczesność stosowanych technologii, a także oferowanie Klientom kompleksowych rozwiązań. Istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie utrzymać jakości oferowanych usług na odpowiednio wysokim poziomie, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe i dalszy rozwój Emitenta.

11.35 Ryzyko związane z brakiem dywersyfikacji regionalnej w działalności Emitenta

Aktualna i przyszła działalność emitenta koncentruje się w Warszawie, Poznaniu i Moskwie oraz ich okolicach, a w przyszłości również w innych lokalizacjach. Emitent uzależniony jest zatem w znacznym stopniu od sytuacji na warszawskim, poznańskim i moskiewskim rynku nieruchomości. Wszelkie niekorzystne zdarzenia na tych rynkach mogą mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, a co za tym idzie wyniki finansowe Emitenta

11.36 Ryzyko związane z postępowaniami spornymi

Emitent z uwagi na charakter prowadzonej przez siebie działalności, narażony jest na spory związane z realizowanymi projektami, w tym na uczestnictwo w procesach sądowych. Jeżeli ich wynik okaże się być negatywny dla Emitenta, sytuacja ta może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz wizerunek Emitenta. Emitent niweluje niniejsze ryzyko poprzez współpracę z organami administracji państwowej oraz z doświadczonymi i renomowanymi kancelariami prawnymi, które w profesjonalny i w kompleksowym zakresie zabezpieczają Emitenta przed możliwością wystąpienia tego typu ryzyka.

11.37 Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej oraz utraty wysoko kwalifikowanych specjalistów

Działalność Platinum Properties Group S.A. jest w dużej mierze zależna od wiedzy, umiejętności i doświadczenia kadry zarządzającej. Członkowie Zarządu, jak i kluczowi pracownicy zatrudnieni przez Emitenta są osobami o bogatym, wieloletnim doświadczeniu w branży deweloperskiej. Ich zaangażowanie w działalność Emitenta jest jednym z czynników stanowiących o dotychczasowych sukcesach Spółki. Utrata kadry menadżerskiej lub kluczowych pracowników Emitenta mogłaby niekorzystnie wpłynąć na prowadzoną przez Spółkę działalność i osiągane wyniki finansowe. W celu zminimalizowania zagrożenia utraty kluczowych pracowników Emitent stosuje odpowiednie mechanizmy motywujące. Rozważając nabycie Akcji Spółki inwestor powinien zdawać sobie sprawę z powyższego ryzyka i mieć na uwadze, że sytuacja finansowa Emitenta jest w dużej mierze zdeterminowana doświadczeniem i wiedzą kadry menadżerskiej i wykwalifikowanych pracowników.

11.38 Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości brane są pod uwagę w szczególności następujące czynniki: lokalizacja, standard wykonania oraz funkcjonalność. Wystąpienie ewentualnych nieprawidłowości może spowodować nabycie nieruchomości po cenie zawyżonej bądź sprzedaży po cenie niższej od jej wartości rynkowej. Emitent zleca wykonanie operatów szacunkowych wyspecjalizowanym podmiotom w celu zminimalizowania wystąpienia omawianego ryzyka. Należy brać pod uwagę również fakt, iż wycena dokonywana jest na określony dzień i nie ma gwarancji, że przy zmieniającej się koniunkturze i otoczeniu rynkowym, będzie oddawać rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości na inny dzień.

11.39 Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych

Grupa Emitenta może być narażona na ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych takich jak: podatki, inne opłaty publicznoprawne, ceny materiałów budowlanych, których wysokość nie jest uzależniona od działań Emitenta. Ewentualny wzrost kosztów operacyjnych może negatywnie wpłynąć na poziom rentowności realizowanych przez Emitenta projektów inwestycyjnych, jego wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

11.40 Ryzyko związane z wykorzystaniem znaku towarowego Emitenta

Według wiedzy Emitenta zarówno w Europie jak i w Ameryce Północnej istnieją podmioty, wykorzystujące przy prowadzeniu działalności gospodarczej nazwę podobną lub identyczną jak nazwa wykorzystywana przez Emitenta. W związku z tym istnieje zagrożenie uzyskania przez podmiot inny niż Emitent praw ochronnych do znaku towarowego wykorzystywanego przez Emitenta, a co za tym idzie istnieje zagrożenie zaistnienia nieporozumień lub nadużyć, co do tożsamości Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu rejestracyjnego w Krajowym Rejestrze Sądowym nie został zarejestrowany jakikolwiek inny podmiot o firmie podobnej do firmy Emitenta. Ponadto Emitent złożył również wniosek o rejestrację znaku towarowego wykorzystywanego przez Emitenta w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej.

11.41 Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań oraz cen najmu

Podstawowym źródłem przychodu Emitenta jest sprzedaż i najem mieszkań. Ze względu na długi okres realizacji inwestycji koniecznym jest poczynienie założeń, co do cen sprzedaży mieszkań na wczesnym etapie inwestycji, nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem. W związku z powyższym nie sposób wykluczyć ryzyka, iż w czasie realizacji inwestycji nastąpią znaczne spadki cen i najmu mieszkań, co w negatywny sposób wpłynie na wartość przewidywanego zysku z danej inwestycji. Spadek cen mieszkań uzależniony jest od szeregu niezależnych od Emitenta czynników, takich jak: liczba oddanych do użytku przez innych deweloperów mieszkań do sprzedaży, dostępność kredytów hipotecznych, ogólna sytuacja gospodarcza rejonu.

Spadek cen sprzedaży i wynajmu mieszkań może w istotny negatywny sposób wpłynąć na wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta.

11.42 Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego

Inwestycje realizowane przez Emitenta są inwestycjami czasochłonnymi, dla których koniecznym jest dysponowanie kapitałem o znacznej wysokości. Emitent korzysta i będzie korzystał z zewnętrznego finansowania dłużnego w postaci kredytów których oprocentowanie uzależnione jest i będzie od stopy referencyjnej WIBOR lub LIBOR dla odpowiedniej waluty. W przypadku wzrostu poziomu stopy referencyjnej, sytuacji całkowicie niezależnej od Spółki, Emitent narażony jest na ryzyko wzrostu poziomu kosztów obsługi zaciąganych kredytów.

Emitent monitoruje na bieżąco koszty obsługi zadłużenia. Jednak wystąpienie powyższej sytuacji może w istotny negatywny sposób wpłynąć sytuację i wyniki finansowe Emitenta, a także perspektywy jego rozwoju.

11.43 Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

Dalszy rozwój działalności Emitenta jest w znacznym stopniu uzależniony od możliwości pozyskania działek w atrakcyjnych lokalizacjach. Czynniki, które warunkują nabycie przez Emitenta działek o korzystnych parametrach są w dużej mierze uzależnione od koniunktury gospodarczej w Polsce i w Rosji. Do niniejszych czynników możemy zaliczyć: możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych, istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zdolność sfinansowania zakupu działek, możliwość operacyjnego rozpoczęcia inwestycji, perspektywy uzyskania finansowania zewnętrznego.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć, czy będzie miał możliwość zakupu odpowiedniej liczby atrakcyjnych nieruchomości pod inwestycje, a negocjacje dotyczące ich zakupu zakończą się sukcesem.

12. Informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń członków organów spółki oraz wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy

Łączną wartość wynagrodzeń wszystkich Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta zawiera poniższa tabela:

Organ Spółki	2011 r. (w tys.)
Zarząd	52
Rada Nadzorcza	0

Na podstawie umowy z dnia 14 września 2009 r. dotyczącej świadczenia usług Autoryzowanego Doradcy miesięczne wynagrodzenie EBC Solicitors Arkadiusz Stryja spółka komandytowa za rok 2011 wyniosło 2,5 tys. zł.

13. Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A. 1

Zarząd Platinum Properties Group S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych GLOBAL AUDIT PARTNER Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2011 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

14. Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A. 2

Zarząd Platinum Properties Group S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za 2011 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami

rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy oraz że roczne sprawozdanie z działalności Platinum Properties Group S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Sprawozdanie z działalności Platinum Properties Group S.A. przekazuje Zarząd w składzie:

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja
31 maja 2012	Piotr Wiśniewski	Prezes Zarządu
31 maja 2012	Gustaw Groth	Wiceprezes Zarządu
31 maja 2012	Marcin L. Wróbel	Członek Zarządu