



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy - I pół. 2012 r.

1.	Informacje ogólne o Spółce.....	4
1.1	Przedmiot działalności Emitenta.....	4
1.2	Podstawowe informacje	4
1.3	Skład osobowy organów Emitenta.....	4
1.4	Status spółki publicznej.....	5
1.5	Struktura akcjonariatu Emitenta.....	6
1.6	Struktura Grupy Kapitałowej.....	7
2.	Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta.....	8
2.1	Istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki, które wystąpiły w I pół. 2012 r.....	8
2.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym.....	9
3.	Przewidywany rozwój Emitenta	10
4.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	11
5.	Istotne informacje o stanie majątkowym oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Emitenta	11
5.1	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	11
5.1.1	Koniunktura gospodarcza w Polsce.....	11
5.1.2	Ceny mieszkań na rynku polskim.....	12
5.1.3	Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych w Polsce.....	13
5.1.1	Koniunktura gospodarcza w Rosji.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.1.2	Ceny mieszkań na rynku rosyjskim.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.1.3	Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych w Rosji.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
6.	Analiza sytuacji majątkowej oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej wraz z oceną uzyskanych efektów.....	16
7.	Informacja o nabyciu akcji własnych (...)	16
8.	Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach (zakładach).....	16
9.	Informacja o instrumentach finansowych.....	16
	Klasyfikacja instrumentów finansowych – według wartości bilansowych.....	18
10.	Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń	20
10.1	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.....	20
10.2	Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce.....	21
10.3	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej Polski	21
10.4	Ryzyko związane ze specyfiką rosyjskiego rynku deweloperskiego	21
10.5	Ryzyko niestabilnej sytuacji politycznej i rządowej w Rosji	22
10.6	Ryzyko niestabilnej sytuacji gospodarczej w Rosji	22
10.7	Ryzyko negatywnych kierunków zmian w polityce zagranicznej Rosji	22
10.8	Ryzyko słabo rozwiniętego ustawodawstwa i systemu prawnego Rosji	23
10.9	Ryzyko niestabilnej sytuacji społecznej w Rosji.....	23
10.10	Ryzyko częstych zmian i braku pełnego opracowania przepisów podatkowych w Rosji.....	23
10.11	Ryzyko zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów Emitenta.....	24
10.12	Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji	24
10.13	Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych	24
10.14	Ryzyko wystąpienia nieprzewidywanych zdarzeń.....	24
10.15	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi.....	25

10.16	Ryzyko zmian kursu walutowego.....	25
10.17	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	25
10.18	Ryzyko związane z atrakcyjnością realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności z wyborem właściwej lokalizacji.....	25
10.19	Ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane	26
10.20	Ryzyko związane z niesystematycznym generowaniem przychodów Emitenta.....	26
10.21	Ryzyko niepozyskania dodatkowego kapitału.....	26
10.22	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektu	26
10.23	Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich	27
10.24	Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce i Federacji Rosyjskiej.....	27
10.25	Ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia budowlanego z innymi niż zakładano parametrami zabudowy.....	27
10.26	Ryzyko związane z roszczeniami wobec emitenta z tytułu budowy i sprzedaży lokali.....	27
10.27	Ryzyko związane z zawieraniem przez spółkę transakcji z podmiotami powiązanymi.....	28
10.28	Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych	28
10.29	Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów	28
10.30	Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe	29
10.31	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska	29
10.32	Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury.....	29
10.33	Ryzyko utraty płynności finansowej.....	29
10.34	Ryzyko związane z wykorzystywaniem technologii i wzrostem jakości usług oferowanych przez konkurencję	30
10.35	Ryzyko związane z brakiem dywersyfikacji regionalnej w działalności Emitenta.....	30
10.36	Ryzyko związane z postępowaniami spornymi	30
10.37	Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej oraz utraty wysoko kwalifikowanych specjalistów.....	30
10.38	Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości.....	31
10.39	Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych.....	31
10.40	Ryzyko związane z wykorzystaniem znaku towarowego Emitenta.....	31
10.41	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań oraz cen najmu	31
10.42	Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego.....	31
10.43	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie.....	32
11.	Prognoza wyników finansowych	32
12.	Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A.	33

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 30.06.2012 r. wynosił 61.903.437,80 PLN i dzielił się na: 1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 4/ 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.
Czas trwania	Nieoznaczony
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.3 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 30 czerwca 2012 roku w skład organów wchodziły następujące osoby:

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

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

Skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie w okresie II kwartału 2012 r.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 28 czerwca br., działając na podstawie upoważnienia zawartego w §13 ust. 2 oraz upoważnienia zawartego w §14 ust. 1 Statutu Spółki powołała do składu Zarządu Spółki na okres kolejnej kadencji następujące osoby: Piotra Wiśniewskiego - na stanowisko Prezesa Zarządu, Gustawa Grotha - na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz Marcina Wróbla - na stanowisko Członka Zarządu.

Uchwała powołująca powyższe osoby do składu Zarządu Spółki weszła w życie z dniem podjęcia.

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

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie II kwartału 2012 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 27 czerwca br. działając na podstawie art. 385 § 1 Kodeksu spółek handlowych postanowiło powołać na okres kolejnej, wspólnej kadencji Rady Nadzorczej Spółki następujące osoby:

1. Pana Leszka Wiśniewskiego,
2. Pana Bernharda Friedl,
3. Pana Daniela Puchalskiego,
4. Pana Roberta Rozmusa,
5. Pana Adama Osińskiego.

Uchwała powołująca powyższe osoby do składu Rady Nadzorczej Platinum Properties Group S.A. weszła 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. 28 września 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 uzupełnią przychody firmy o stałe źródło finansowania z tytułu długoterminowych umów najmu, z możliwością sprzedaży nieruchomości w momencie osiągnięcia przez nie największej wartości. Ekspansja dotyczy także zakresu lokalizacji prowadzonych projektów inwestycyjnych. Aktualnie inwestycje powstają w Europie Środkowo-Wschodniej.

Główne obszary działalności PPG S.A. to zarządzanie, administrowanie, planowanie strategiczne, finansowanie oraz nadzór nad działalnością wszystkich firm należących do Grupy. W zakresie jej kompetencji pozostają także:

- ❖ zarządzanie całym cyklem kreowania wartości nieruchomości,
- ❖ organizowanie projektów i nadzór nad realizowanymi inwestycjami,
- ❖ zarządzanie relacjami z klientami biznesowymi,
- ❖ marketing i PR.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 28 września 2012 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:

NAZWA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI
MySQUARE.PL SP. Z O.O. 	Szeroko rozumiana sprzedaż i wynajem nieruchomości znajdujących się w aktywach Grupy oraz pośrednictwo w tym zakresie dotyczące wybranych nieruchomości nie należących do Grupy. Spółka oferuje sprzedaż lub wynajem nieruchomości, które przechodzą staranny proces weryfikacji pod kątem spełnienia tych samych parametrów na jakie zwraca się uwagę w Grupie w przypadku własnych inwestycji.
PLATINUM ELEMENTS SP. Z O.O. 	Projektowanie, wyposażanie oraz wykończenie apartamentów; w tym zakresie spółka współpracuje z bardzo starannie wyselekcjonowaną grupą międzynarodowych firm dostarczających elementy wykończeniowe oraz wyposażenie wnętrz (w większości pochodzących z Włoch), skoncentrowanych na dostarczaniu zamożnym klientom unikatowych, niepowtarzalnych rozwiązań. Spółka wnosi istotną wartość dodaną do oferty Grupy. Unikatowa na rynku jakość wykończenia i stosowane materiały czynią z danej nieruchomości bardzo atrakcyjny i pożądany produkt.
PLATINUM PROJECT I SP. Z O.O. Platinum PROJECT I	Spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w postaci budynku mieszkalnego przy ul. Naruszewicza w prestiżowej dzielnicy Mokotów w Warszawie oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi.

OOO SVETLY DALI 	Spółka celowa. Realizacja inwestycji osiedla mieszkalnego o łącznej powierzchni około 420 tys. m² PUM w pobliżu Moskwy.
BRINANDO INVESTMENTS LTD. 	Spółka inwestycyjna. Optymalizacja podatkowa transakcji kapitałowych.
INVESTPOLAND SP. Z O.O. 	Realizacja inwestycji w aktywa w postaci apartamentów w prestiżowych lokalizacjach oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi.
PLATINUM PROJECT II SP. Z O.O. 	Spółka celowa, której udziały zostały zakupione w celu realizacji inwestycji w postaci budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z usługami towarzyszącymi na działce w Poznaniu oraz zarządzania zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi.
PLATINUM PROJECT III SP. Z O.O. 	Spółka, której udziały zostały zakupione w celu realizacji przyszłych inwestycji Grupy Kapitałowej Emitenta.

2. Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta

2.1 Istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki, które wystąpiły w I pół. 2012 r.

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.

2.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 17 lipca 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował, że w związku z Decyzją Nr 9/2012 Dyrektora Działu Rozwoju Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w sprawie zwolnienia Spółki z obowiązku, o którym mowa w § 9 ust.2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, złożył wypowiedzenie umowy o pełnienie funkcji Animatora akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Giełda) zawartej z Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie (Animator). Zgodnie z treścią złożonego wypowiedzenia i umowy z Animatorem, z zachowaniem obowiązującego trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia rozwiązanie przedmiotowej umowy nastąpi z dniem 31 października 2012 roku.

W dniu 6 sierpnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o odwołaniu podanych uprzednio do publicznej wiadomości prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014. Jednocześnie Zarząd opublikował zaudytowaną prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012-2015.

W dniu 6 sierpnia 2012 r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęto między innymi uchwały 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 20 sierpnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o otrzymaniu od spółki zależnej od Emitenta, tj. Platinum Project I Sp. z o.o., informacji o wpłynięciu decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy z dnia 17 sierpnia 2012 roku na mocy której udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ulicy Naruszewicza w Warszawie zwanego Rezydencją Naruszewicza.

W dniu 23 sierpnia 2012 r. odbyło się ostatnie notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 2.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Zgodnie z Warunkami Emisji obligacji serii A, w dniu 4 września 2012 r., Emitent dokonał w terminie przelewu środków na spłatę roszczeń obligatariuszy z tytułu wypłaty odsetek i wykupu obligacji serii A.

W dniu 21 sierpnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o umorzenie postępowania administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia dokumentu ofertowego i podsumowującego, które zostały złożone w dniu 18 kwietnia 2012 r. 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. Decyzja o złożeniu ww. wniosku była podyktowana aktualizacją prognoz finansowych oraz zmianą harmonogramu realizacji inwestycji Svetly Dali, co było wynikiem przedłużającej się procedury zatwierdzenia części prospektu emisyjnego i tym samym zmiany pierwotnie planowanego terminu oferty publicznej przed debiutem na GPW. Jednocześnie Zarząd Platinum Properties Group S.A. złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Prospektu Emisyjnego. Dokumentacja ta została opracowana 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 oraz praw do akcji serii E Spółki. Akcje serii E zostaną wyemitowane na podstawie uchwały nr 5 NWZ Spółki z dnia 6 sierpnia 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.

W dniu 3 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. dokonał, na mocy Uchwały Zarządu nr 1/09/2012, emisji i przydziału jednorocznych obligacji na okaziciela serii C w ilości 6.000 (sześć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda. Wyemitowane Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje, ani obligacjami z prawem pierwszeństwa. To zabezpieczone obligacje na okaziciela oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 12% w skali roku. Okresy odsetkowe wynoszą 6 miesięcy – pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się 3 września 2012 (włącznie) i kończy 3 marca 2013 r. (włącznie), drugi okres odsetkowy rozpoczyna się 4 marca 2013 (włącznie) i kończy 1 września 2013 r. (włącznie). Termin wykupu obligacji - 2 września 2013 r. Były oferowane w trybie oferty prywatnej. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. szczegółowe informacje na temat obligacji zawiera pkt 9 niniejszego sprawozdania.

W dniu 20 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. („Emitent”) w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 47/2011 z dnia 16 grudnia 2011 r. poinformował o powzięciu istotnej informacji dotyczącej zwolnienia przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited zastawów rejestrowych będących zabezpieczeniem obligacji serii A Emitenta na: 5.870.021 akcjach Emitenta i 1.103.231 akcjach Tele - Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie. Zwolnienie przedmiotowych zastawów rejestrowych nastąpiło poprzez wykreślenie w dniu 14.09.2012 r. zastawów na ww. akcjach przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

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

Zgodnie z szacunkami zamieszczonymi w Kwartalnym Raporcie Oceniającym Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (II kwartał 2012 r.) oraz Prognozy na lata 2012-2013 opublikowanym przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) w dniu 2 sierpnia 2012 roku, w II kwartale 2012 roku tempo wzrostu gospodarczego w Polsce obniżyło się do poziomu najniższego od dziewięciu kwartałów. Wzrost PKB w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2011 wyniósł 3 proc. Zgodnie z powyżej powołanym raportem IBnGR Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w II kwartale 2012 r. był popyt krajowy, którego tempo wzrostu w ostatnim kwartale oszacowano na poziomie 3,1 proc. Tempo wzrostu nakładów

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

brutto na inwestycje w drugim kwartale IBnGR oszacował na poziomie 5,2 proc. Na wyższym poziomie niż odnotowany w pierwszym kwartale ukształtowało się również tempo wzrostu spożycia ogółem. IBnGR szacuje, że w drugim kwartale wyniosło ono 2,0 proc. Tempo wzrostu spożycia indywidualnego, czyli wydatków konsumpcyjnych ludności, wyniosło w tym okresie 2,2 proc.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w II kwartale 2012 roku częścią gospodarki były usługi. Tempo wzrostu wartości dodanej w usługach rynkowych wyniosło 3,1 proc. W po-przednich kwartałach najszybciej rozwijało się budownictwo. Obecnie tempo wzrostu tego sektora znacznie osłabiło się. Instytut szacuje, że tempo wzrostu wartości dodanej w budownictwie wyniosło 2,5 proc. (wobec 9,6 proc. w pierwszym kwartale), a produkcja sprzedana budownictwa wzrosła o 3,1 proc. (wobec 14,9 proc. odnotowanych trzy miesiące wcześniej). W jeszcze wolniejszym tempie rozwijał się przemysł. Tempo wzrostu wartości dodanej w przemyśle wyniosło 2,3 proc., a tempo wzrostu produkcji sprzedanej przemysłu kształtowało się na poziomie 2,8 proc.

Stopa bezrobocia na koniec drugiego kwartału wyniosła 12,4 proc. Oznacza to jej spadek o 0,9 punktu procentowego w porównaniu z końcem pierwszego kwartału oraz wzrost o 0,5 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją sprzed roku. Spadek stopy bezrobocia w po-równaniu z sytuacją sprzed trzech miesięcy tłumaczyć należy efektem sezonowości. Niski przyrost liczby miejsc pracy szedł w parze ze spowolnieniem tempa wzrostu przeciętnego realnego wynagrodzenia brutto. Tempo wzrostu wynagrodzeń w drugim kwartale Instytut szacuje na 0,7 proc., co oznacza wyraźny jego spadek w porównaniu z tempem odnotowanym w pierwszych trzech miesiącach roku.

Inflacja na koniec II kwartału 2012 r. ukształtowała się na poziomie 4,3 proc., natomiast średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych na przestrzeni II kwartału wyniosło 4 proc. Analizując tempo wzrostu cen poszczególnych dóbr i usług do sytuacji sprzed roku najbardziej wzrosły ceny transportu (o 8,9 proc.) oraz użytkowania mieszkań i nośników energii (o 6,3 proc.).

5.1.2 Ceny mieszkań na rynku polskim²

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się w dalszym ciągu na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (7,7 tys. PLN/mkw.) oraz Krakowie (6,6 tys. PLN/mkw.). Trzecie miejsce zajął Poznań (6,3 tys. PLN/mkw.), dalej w zestawieniu znajdowało się Wrocław (6,2 tys. PLN/mkw.) oraz Trójmiasto (6 tys. PLN/mkw.) i Łódź (4,8 tys. PLN/mkw.).

Zgodnie z wynikami monitoringu rynku nieruchomości w Polsce na koniec czerwca 2012 roku, opublikowanymi przez REAS w II kwartale 2012 roku, sprzedaż mieszkań w sześciu polskich aglomeracjach była większa o 2 proc. w porównaniu z I kwartałem 2012 r. i biorąc pod uwagę zdaniem REAS, perturbacje związane z ustawą deweloperską oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych był to dobry rezultat.

W II kwartale 2012 r. wprowadzono na rynek prawie 12,9 tys. mieszkań, tj. 33 proc. więcej niż w poprzednim kwartale, i zarazem o 21 proc. wyższy niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego. W pierwszym półroczu 2012 roku liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży wyniosła łącznie 22,6 tysiąca, na rynkach, na których rocznie sprzedawało się dotychczas niespełna 30 tysięcy jednostek, zaś liczba mieszkań w ofercie już na początku I kwartału zbliżała się do 49 tysięcy.

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

W samej Warszawie mieszkań przeznaczonych do sprzedaży na koniec czerwca 2012 r. było nieco ponad 21 tys., czyli znacznie więcej niż w kwartale poprzednim.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy sprzedano ok. 29,4 tysiąca lokali, czyli o 1,5 proc. mniej niż w analogicznym okresie rok wcześniej (III kw. 2010 - II kw. 2011). Ta relatywnie dobra sprzedaż, zdaniem REAS miała jednak także swoją cenę: wobec coraz większej oferty i stabilnej sprzedaży wysiłek wkładany w pozyskanie i obsłużenie nabywców jest coraz większy, zaś sprzedaż w przeliczeniu na przeciętną inwestycję zdecydowanie maleje. Dla porównania dość przypomnieć, że na koniec 2010 roku w ofercie było ok. 39 tys. jednostek.

Nieoficjalne informacje o akcji kredytowej napływające z ZBP wskazują na spadek wolumenu nowo udzielonych kredytów w okresie styczeń-maj 2012 roku o ok. 18 proc. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Z drugiej strony, wydaje się, że oprócz spodziewanego pod koniec roku definitywnego zakończenia funkcjonowania programu „Rodzina na swoim”, najważniejsze zmiany wpływające negatywnie na zdolność kredytową nabywców mamy już za sobą - podkreślają analitycy REAS.

5.1.3 Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych w Polsce

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

Od początku 2012 roku zdolność kredytowa Polaków systematycznie malała (składało się na to wiele czynników, takich jak regulacje Komisji Nadzoru Finansowego - Rekomendacja SII, czy wzrost stawki WIBOR), jednak w sierpniu mieliśmy do czynienia z zatrzymaniem tej tendencji.

W lipcu 2012 r. nie zmieniły się zasady liczenia zdolności kredytowej, żaden z banków nie zaostriżył swoich kryteriów przyznawania kredytów. Pozostające na praktycznie takim samym poziomie WIBOR, jak i marże kredytowe spowodowały, że zdolność kredytowa Polaków nie uległa zmianie. Po wielu kolejnych miesiącach, kiedy to możliwości zaciągania kredytów ulegały obniżeniu, sierpień jest pierwszym okresem kiedy zdolność przestała spadać.

Na początku sierpnia 2012 r. rodzina uzyskująca dochód na poziomie 5 tys. netto i nieposiadająca żadnych zobowiązań chcąc zaciągnąć kredyt na 100 procent wartości nieruchomości, może liczyć na średni kredyt w wysokości 345 817 złotych³.

5.1.1 Koniunktura gospodarcza w Rosji⁴

Rosja cały czas pozostaje jedną z najbardziej dynamicznych gospodarek na świecie. W ostatnich dwóch latach gospodarka rosyjska zachowała dynamikę wzrostu PKB powyżej 4 proc. rocznie. Jak podaje Ministerstwa Gospodarki Federacji Rosyjskiej w czerwcu 2012 r. PKB Rosji rósł o 3,8 proc. w skali roku. W całym 2011 roku PKB zwiększył się o 4,3%, 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. Taki wzrost rosyjskiego PKB zaskoczył ekonomistów. Spodziewali się oni, że gospodarka wzrośnie tylko o 4 proc.

³ Zdolność kredytowa przestała spadać - Michał Krajkowski Domu Kredytowy NOTUS S.A.

⁴ <http://www.ekonomia24.pl/artykul/705487,924515-Rosyjski-budzet-na-plusie.html>

Zgodnie z ostatnimi danymi, deficyt w 2012 r. może być mniejszy - na poziomie 0,1 proc. PKB. Należy jednak zwrócić uwagę, że jak twierdzi Międzynarodowy Fundusz Walutowy⁵ w wydany w sierpniu 2012 r. oświadczeniu, Rosja potrzebuje zbilansowanego budżetu i restrykcyjnej polityki pieniężnej w celu utrzymania inflacji na minionym poziomie. Pomimo tego, iż inflacja w 2012 r. ustabilizowała się, fundusz szacuje, że inflacja bazowa w Rosji utrzyma się na poziomie około 6,5%, co oznacza, że bank centralny kraju może nie osiągnąć swojego celu inflacyjnego na 2012 r. w wysokości 5-6%, który został założony po rekordowo niskim wzroście cen w 2011 r.

Stopa bezrobocia w Rosji na koniec drugiego kwartału wyniosła 12,4 proc. Oznacza to jej spadek o 0,9 punktu procentowego w porównaniu z końcem pierwszego kwartału oraz wzrost o 0,5 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją sprzed roku. Niski przyrost liczby miejsc pracy szedł w parze ze spowolnieniem tempa wzrostu przeciętnego realnego wynagrodzenia brutto. Tempo wzrostu wynagrodzeń w drugim kwartale Instytut szacuje na 0,7 proc., co oznacza wyraźny jego spadek w porównaniu z tempem odnotowanym w pierwszych trzech miesiącach roku.

Stopa bezrobocia w Federacji Rosyjskiej jest bardzo zróżnicowana⁶. Najniższa stopa bezrobocia, według kryteriów Międzynarodowej Organizacji Pracy, została zanotowana w czerwcu 2012 r. w Centralnym Okręgu Federalnym i wyniosła 3,2 proc., zaś najwyższe na Kaukazie w Północnym Okręgu Federalnym - 13,2 proc. W całej Rosji poziom bezrobocia sięgnął w czerwcu 5,4 proc. Tym samym jest to najlepszy wynik od roku 2008.

Wśród regionów Rosji, najwyższe dane dotyczące bezrobocia na przestrzeni kwietnia i czerwca 2012 r. odnotowano w Republice Inguszetii (47,9 proc.) i Czeczenii (34,6%). Najniższe wskaźniki bezrobocia zostały zanotowane w Moskwie (0,8 proc.) oraz Petersburgu (1,1 proc.).

Obwód moskiewski (gdzie zlokalizowana jest inwestycja Grupy) to najzamożniejsza i najbardziej perspektywiczna część Federacji Rosyjskiej, z niską stopą bezrobocia, szybko rosnącą produkcją przemysłową (ponad 3 razy szybciej rosnącą niż w całej Federacji) oraz szybko rosnącym średnim wynagrodzeniem, które rośnie dwa razy szybciej w porównaniu do wzrostu w całym kraju. Wynika to po części z uwarunkowań rynkowych. Wystarczy wspomnieć, że ponad połowa rosyjskich banków jest zarejestrowana w Moskwie, podobnie jak większość spółek-gigantów, które w Moskwie płaci podatki. W wyniku tej koncentracji, Moskwa generuje 20 proc. wpływu z podatków do budżetu FR i decyduje o 20 proc. PKB Rosji.

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

5.1.2 Ceny mieszkań na rynku rosyjskim⁷

Zróżnicowanie cenowe w Rosji stanowi lustrzane odbicie społeczeństwa, którego skrajności w poziomie życia najlepiej widać w odniesieniu do warunków mieszkaniowych. Według danych GED Analitics⁸, średnia cena metra kwadratowego dla pomieszczeń mieszkalnych na rynku wtórnym 14 największych miast Rosji wynosiła 2300 euro (2800 USD). Analitycy przewidują, że ceny na rynku mieszkaniowym w Rosji pójdą w górę w 2012 r. nawet o 11,3 proc. wobec 8,8 proc. w 2011 roku. Na prognozy te duży wpływ ma sytuacja mieszkaniowa rosyjskich rodzin i podaż nowych powierzchni.

⁵ http://www.polsstock.pl/headline_details/imf_warns_russia_as_economy_heats_up/pl/463

⁶ http://rbth.ru/articles/2012/07/20/unemployment_in_russia_varies_between_less_than_1_in_moscow_and_48_in_16546.html

⁷ <http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-kvartiry-v-moskve/>

⁸ <http://club-sovetov.ru/dom-i-semya/dom-i-kottedzh/russkij-kvadratnyj-metr-ceny-na-zhile-v-rossii.htm>

Według dokumentu „Strategia 2020”, która jest źródłem wiedzy na temat uwarunkowań rynkowych w Rosji wynika, że obecnie na jedno gospodarstwo domowe przypada 1,11 jednostki mieszkaniowej, zaś około 15 proc. rosyjskich gospodarstw domowych zamieszkuje dwie lub trzy rodziny, a na jedną osobę przypada zaledwie 20 m².

Zdaniem ekspertów największym wyzwaniem jest teraz zastąpienie starej „substancji mieszkaniowej” nową, odpowiadającą współczesnym wymogom. Na podstawie tych danych wyliczono, że w 2020 roku dostępna powierzchnia mieszkaniowa w Rosji będzie wynosiła 110 mln m², podczas gdy popyt na mieszkania sięgnie aż 145 mln m². Oznacza to, że luka popytowa, nawet w sprzyjających nabywcom okolicznościach nie ma szans na zmniejszenie się w ciągu najbliższych lat - co z kolei ma wpływ na stale rosnące ceny mieszkań.

Średnie ceny metra kwadratowego nowo wybudowanego mieszkania w Moskwie, obwodzie Moskiewskim i w Łobni, wykazują się stale rosnącą dynamiką. W Moskwie średnia cena m² wynosiła na koniec 2011 r. 165 tysięcy rubli (5,1 tys. USD), zaś w połowie sierpnia 2012 r. cena sięgnęła 170 tys. rubli (5,3 tys. PLN). Dwa i pół razy mniej wynosi średnia cena m² w obwodzie Moskiewskim – 63,5 tysięcy rubli (1,9 tys. USD) na koniec 2011 r. oraz 67,3 tysięcy rubli (2,1 tys. USD).

Zwraca uwagę bardzo dynamiczny wzrost cen w podmoskiewskiej gminie Łobnia, gdzie średnia cena mieszkań wynosiła na koniec grudnia 2011 r. 51,6 tysięcy rubli (1,6 tys. USD) zaś w połowie sierpnia 2012 r. za metr kwadratowy nowego mieszkania trzeba było już zapłacić 62,4 tys. rubli (1,96 tys. USD).

5.1.3 Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych w Rosji

Liczba udzielonych kredytów hipotecznych w Rosji przekroczyła najbardziej optymistyczne prognozy na rok 2011. Mimo tego, że dane wskazują na stały wzrost wolumenu kredytów hipotecznych, to w dalszym ciągu kredyty w niewielkim stopniu finansują zakup nieruchomości w Rosji. Ocenia się, że za pomocą kredytu hipotecznego finansowany jest zakup od 15 do 25 proc. mieszkań.

Według Expert RA, wartość nowych kredytów hipotecznych w 2011 roku osiągnęła 717 mld rubli (22,4 mld USD), czyli 90 proc. więcej niż w 2010 r. i znacznie więcej niż w rekordowym roku 2008 kiedy wartość nowych kredytów osiągnęła 656 mld rubli (20,56 mld USD)⁹. Według raportu Agencji Kredytów Hipotecznych (HMLA)¹⁰ w pierwszej połowie 2012 roku w Rosji udzielono prawie 296 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości 429 mld rubli (13,4 mld USD), czyli 1,5 razy więcej niż w pierwszej połowie 2011 roku. Według danych HMLA, w czerwcu 2012 roku w Rosji udzielono 55,4 tysiąca kredytów na kwotę 81,9 mld rubli (2,57 mld USD), a w maju tego roku - 40,5 tysięcy kredytów na kwotę 54 mld rubli (1,69 mld USD). Koszt kredytu pozostaje stabilny - wg. średniej ważonej stopy oprocentowania kredytów w rublach na koniec czerwca wynosił maksymalnie 12,2 proc., podobnie jak w maju.

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, co wynika z poziomu i dostępności usług finansowych na rosyjskim rynku.

⁹ http://www.nomos-bank.com/press/news/article_3554/

¹⁰ <http://rusipoteka.ru/lenta/market/tempy-rynka-ipoteki/&usg=ALkJrhg1uADQi24V05sFoa04zUhZKottyw>

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

Grupa Kapitałowa PPG S.A. w I półroczu 2012 roku wypracowała łączne przychody w wysokości 19.096 tys. zł. Osiągnięcie takiego wyniku było możliwe dzięki postępującemu zaawansowaniu projektu osiedla mieszkalnego w podmoskiewskiej gminie Lobnya i związanej z tym aktualizacji wartości aktywów spółki Svetly Dali w II kwartale 2012.

Wzrost wartości inwestycji realizowanej przez Svetly Dali miał również istotny wpływ na osiągnięcie przez Grupę zysku netto na poziomie 8.972 tys. zł. Pozwoliło to na zrealizowanie marży zysku netto na poziomie 46,98 proc. Z kolei umiejętne zarządzanie płynnością finansową poszczególnych spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta umożliwiło utrzymanie wskaźnika płynności finansowej na bezpiecznym poziomie 1,99.

Na podkreślenie zasługuje również fakt, iż Emitent w dalszym ciągu podnosi wartość Grupy Kapitałowej, co znajduje odzwierciedlenie we wzroście kapitałów własnych 12,79 proc. w stosunku do I półrocza 2011.

Emitent w dalszym ciągu będzie koncentrował swoje działania na wypracowaniu najefektywniejszych rozwiązań ekonomicznych ze szczególnym uwzględnieniem optymalizacji kosztów oraz zapewnienia stabilnych przychodów umożliwiających osiągnięcie satysfakcjonujących wskaźników rentowności.

Emitent realizuje obecnie 3 inwestycje deweloperskie. Budowa Rezydencji Naruszewicza przebiega bez żadnych zakłóceń i jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Na koniec I półrocza 2012 r. zostało sprzedanych ok. 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 nie nabywała akcje własnych.

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.

Dzień 10 stycznia 2012 r. był pierwszym dniem notowań obligacji serii A i B w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW na Catalyst.

W dniu 23 sierpnia 2012 r. odbyło się ostatnie notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 2.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Zgodnie z Warunkami Emisji obligacji serii A, w dniu 4 września 2012 r., Emitent dokonał w terminie przelewu środków na spłatę roszczeń obligatariuszy z tytułu wypłaty odsetek i wykupu obligacji serii A.

W dniu 3 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. dokonał, na mocy Uchwały Zarządu nr 1/09/2012 z dnia 10 sierpnia 2012 r. oraz nr 2/08/2012 z dnia 24 sierpnia 2012 r., emisji i przydziału jednorocznych obligacji na okaziciela serii C w ilości 6.000 (sześć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda. Szczegółowe informacje dotyczące obligacji serii C:

1. Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:

Emisja została przeprowadzona w drodze niepublicznego proponowania, o którym mowa w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. do mniej niż 100 inwestorów;

Data rozpoczęcia subskrypcji – 13.08.2012 r.

Data zakończenia subskrypcji – 31.08.2012 r.

2. Data przydziału instrumentów finansowych – 03.09.2012 r.

3. Liczby instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:

Nie więcej niż 6.000 obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda.

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 6.000 szt. obligacji serii C.

6. Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):

Obligacje serii C były obejmowane po cenie emisyjnej równej 1.000 (tysiąc) złotych za jedną Obligację. Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji.

7. Liczby osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:

Liczba podmiotów/osób, które złożyły zapisy na Obligacje serii C – 14.

8. Liczby osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:

Liczba podmiotów/osób, którym przydzielono Obligacje serii C – 14.

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 sprzedaż, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta):

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Obligacje serii C nie były więc obejmowane przez subemitentów.

10. Łączna wysokość kosztów zaksięgowanych, które zostały zaliczone do kosztów emisji do dnia sporządzenia niniejszej informacji wynosi: 400.000 zł z czego:

- koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty - 400.000 zł,
- koszty wynagrodzenia subemitentów - 0 zł,
- koszty sporządzenia publicznego dokumentu informacyjnego lub dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 0 zł,
- koszty promocji oferty - 0 zł.

Metoda rozliczenia w księgach i sposób ujęcia w sprawozdaniu finansowym: koszty będą rozliczone i zaksięgowane wg. skorygowanej ceny nabycia.

Podstawowe informacje na temat wyemitowanych obligacji zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wartość emisji (tys. zł)	Typ obligacji	Zabezpieczenie	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie
Obligacje serii B	3 110	zwykłe, na okaziciela	zastaw rejestrowy ustanowiony 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%
Obligacje serii C	6 000	zwykłe, na okaziciela	hipoteka na nieruchomościach lokalowych o wartości rynkowej 4 189 000 zł do kwoty 4 000 000 zł zastaw rejestrowy ustanowiony na 4 477 612 akcjach spółki Tele-Polska Holding SA z najwyższą sumą zabezpieczenia stanowiącą kwotę 6 000 000 zł	2012.09.03	2013.09.02	12%

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		
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Aktywa finansowe – akcje / udziały	332 602	332 602	332 602	332 602	332 662	332 602
Inne aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Należności handlowe	3 962	3 769	3 141	3 962	3 769	3 141
Pozostałe należności	14 560	15 667	8 017	14 560	15 667	8 017
Pożyczki udzielone	24 417	21 769	18 274	24 417	21 769	18 274
Środki pieniężne	209	908	633	209	908	633

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	27 905	28 578	25 960	27 905	28 578	25 960
- długoterminowe	27 905	28 578	25 960	27 905	28 578	25 960
- krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	528	624	618	528	624	618
Pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	73 117	68 427	55 081	73 117	68 427	55 081

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. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

10.1 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.

10.2 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 osiąganę przez Emitenta.

10.3 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 perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 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 niezmienionym,

zadawałającym obie 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.

10.8 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.

10.9 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 niepokoju społecznego, 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.

10.10 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 interpretacji 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.

10.11 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.

10.12 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.

10.13 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.

10.14 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.

10.15 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.

10.16 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 obciążona 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.

10.17 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.

10.18 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 perspektywę rozwoju Emitenta i spółek z jego Grupy.

10.19 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.

10.20 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.

10.21 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 poziom 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.

10.22 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.

10.23 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 wszelkim 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.

10.24 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.

10.25 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.

10.26 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.

10.27 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.

10.28 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 przeciągu 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.

10.29 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.

10.30 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.

10.31 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 perspektywy dalszego rozwoju.

10.32 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.

10.33 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.

10.34 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.

10.35 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

10.36 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.

10.37 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 osiągnięte 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.

10.38 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.

10.39 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.

10.40 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.

10.41 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 regionu.

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

10.42 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.

10.43 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 zakupienia odpowiedniej liczby atrakcyjnych nieruchomości pod inwestycje, a negocjacje dotyczące ich zakupu zakończą się sukcesem.

11. Prognoza wyników finansowych

Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował w raporcie bieżącym nr 24/2012 z dnia 6 sierpnia 2012 r., 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 oraz raportu nr 7/2012 z dnia 14 lutego 2012 r., w którym zaktualizował opublikowane wcześniej prognozy, informuje, o odwołaniu podanych do publicznej wiadomości prognoz.

Jednocześnie Zarząd przekazał do publicznej wiadomości zaudytowaną prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012-2015.

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015
Przychody łącznie	30	103	592	757
Zysk netto	12	32	36	69

Odwołanie prognozy wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011 – 2014 i opublikowanie prognozy wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012 – 2015 jest spowodowane przesunięciem o jeden rok planowanego rozpoczęcia inwestycji Svetly Dali z uwagi na późniejszy niż pierwotnie planowano termin oferty publicznej przed debiutem na GPW oraz wzrostem wartości aktywów Grupy.

Na dzień publikacji raportu Zarząd Emitenta podtrzymuje opublikowane w raporcie 24/2012 z dnia 6 sierpnia 2012 r. prognozy finansowe Grupy i nie widzi ryzyka związanego z ich realizacją.

12. Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A.

Zarząd Platinum Properties Group S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe za I pół. 2012 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 półroczne sprawozdanie z działalności Platinum Properties Group S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

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