



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

Skonsolidowany Raport Kwartalny zawierający
dane z Jednostkowego Raportu Kwartalnego - IV kwartał 2012 r.

1. Informacje ogólne	3
1.1 Podstawowe informacje.....	3
1.2 Skład osobowy organów Emitenta.....	3
1.3 Status spółki publicznej	4
1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta.....	5
1.5 Struktura Grupy Kapitałowej.....	5
2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. wraz z danymi porównawczymi	8
2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości.....	8
2.2 Wybrane dane finansowe jednostkowe	9
2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych jednostkowych wyników finansowych.....	9
2.4 Wybrane dane finansowe skonsolidowane	10
2.5 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych skonsolidowanych wyników finansowych	10
3. Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	11
3.1 Przedmiot działalności Emitenta.....	11
3.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w IV kwartale 2012 r.	12
3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym	13
3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	13
4. Planowany rozwój.....	16
5. Prognoza wyników finansowych	17

1. Informacje ogólne

1.1 Podstawowe informacje

Pełna nazwa	Platinum Properties Group S.A.
Siedziba	Al. Niepodległości 58; 02-626 Warszawa
Podstawowa działalność	Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
Kapitał zakładowy*	Kapitał zakładowy na dzień 31.12.12 r. wynosił 61.903.437,80 PLN i dzielił się na: 1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 4/ 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.
Czas trwania	Nieoznaczony
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 31 grudnia 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 IV kwartału 2012 r.

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

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

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

1.3 Status spółki publicznej

W dniu 13 października 2009 r. Platinum Properties Group S.A. zadebiutowała na rynku NewConnect. W okresie od 13 października 2009 r. do 9 listopada 2009 r. notowane na rynku NewConnect były prawa do akcji zwykłych serii C Platinum Properties Group S.A. Obecnie w obrocie znajdują się akcje serii A, B, C i D.

W dniu 21 sierpnia 2012 r. został złożony 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. W dniu 9 października 2012 r. Spółka otrzymała Decyzję Komisji Nadzoru Finansowego o umorzeniu postępowania administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia dokumentu ofertowego i podsumowującego

W dniu 21 sierpnia 2012 r. został złożony Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Prospektu Emisyjnego, który został zatwierdzony w dniu 12 grudnia 2012 r. 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 okresie od dnia 10 stycznia 2012 r. do 23 sierpnia 2012 r. notowane były na rynku Catalyst obligacje serii A Spółki. Wykup obligacji serii A nastąpił 4 września br. Natomiast w okresie od dnia 10

stycznia 2012 r. do 19 października 2012 r. notowane były na rynku Catalyst obligacje serii B Spółki. Wykup obligacji serii B nastąpił 31 października br. Obecnie trwają prace nad wprowadzeniem do obrotu na rynku Catalyst 6.000 obligacji serii C, których subskrypcja została zakończona 31 sierpnia 2012 r.

1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 28 stycznia 2013 r.

Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	Righteigh Holdings Limited	378.986.667	61,22	61,22
2.	W Investments Limited	197.350.234	31,88	31,88
3.	Pozostali	42.697.477	6,90	6,90
Razem		619.034.378	100	100

1.5 Struktura Grupy Kapitałowej

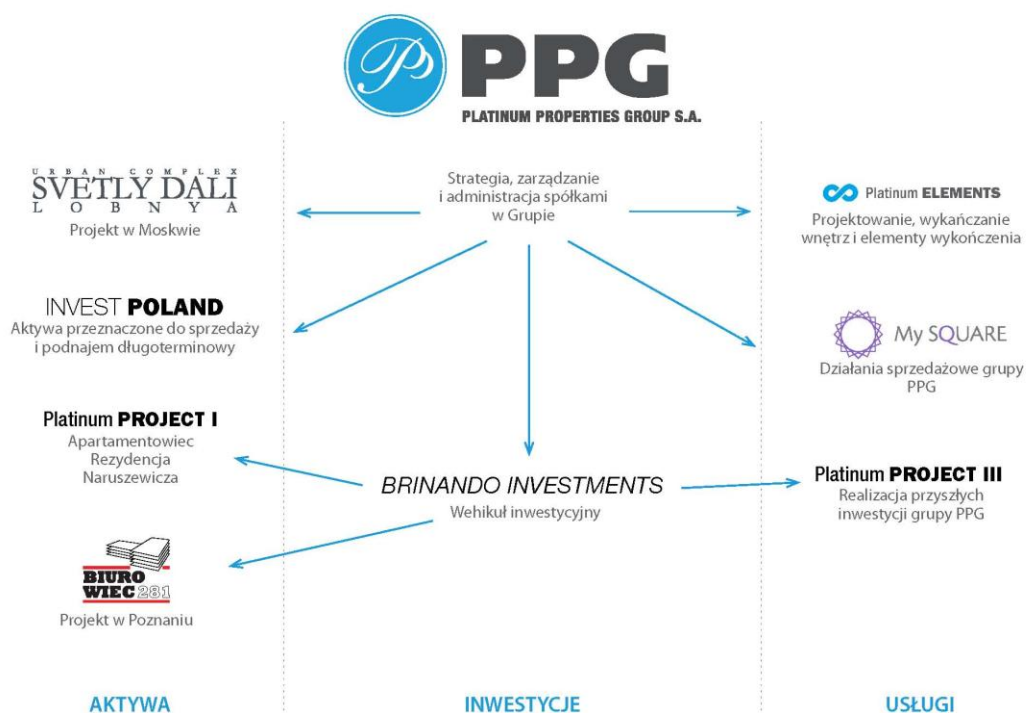
Emitent jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej, działającej w branży nieruchomości. Jego nadrzędnym celem jest realizacja projektów o wyjątkowej wartości, wyróżniających się na tle inwestycji prowadzonych na danym rynku.

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

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

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

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



NAZWA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI
My SQUARE.PL SP. Z O.O.  My SQUARE	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.  Platinum ELEMENTS	Projektowanie, wyposażanie oraz wykończenie apartamentów; w tym zakresie spółka współpracuje z bardzo starannie wyselekcjonowaną grupą międzynarodowych firm dostarczających elementy

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

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

2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości

Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca 2010 r. podjęło Uchwałę nr 23 w sprawie wprowadzenia stosowania w Spółce Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej począwszy od 1 stycznia 2010 roku.

Na podstawie art. 55 ust. 5 Ustawy z dnia 29 września 2004 r. o rachunkowości, PPG S.A. sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności PPG S.A. zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej łącznie „zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej”).

Zarząd Platinum Properties Group S.A. potwierdza, że prezentowane skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe PPG S.A. w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości PPG S.A. oraz jej spółki zależne będą kontynuowały działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Sprawozdanie finansowe zostało przedstawione w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej), w związku z faktem, iż złoty polski jest podstawową walutą, w której denominowane są transakcje (waluta funkcjonalna). Rokiem obrotowym w Grupie jest rok kalendarzowy.

Przyjęte zasady i metody rachunkowości są takie same jak opisane w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2011 r., opublikowanym w dniu 31 maja 2012 r. W okresie objętym niniejszym raportem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. dla danych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. dla danych ze sprawozdania z całkowitych dochodów.

2.2 Wybrane dane finansowe jednostkowe

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	IV kwartał 2012 01.10.2012 - 31.12.2012	IV kwartał 2011 01.10.2011 - 31.12.2011	IV kwartał 2012 narastająco 01.01.2012 - 31.12.2012	IV kwartał 2011 narastająco 01.01.2011 - 31.12.2011
I. Przychody netto	97	629	1 911	1 423
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 520	-362	-1 823	-1 958
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 823	-3 539	-3 689	-5 135
IV. Zysk (strata) brutto	-1 230	-11 792	6 294	-603
V. Zysk (strata) netto	-1 620	-9 524	4 462	1 570
VI. Amortyzacja	-3	-6	-14	-64

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	31.12.2012	30.09.2012	31.12.2011
I. Kapitał własny	307 703	309 345	303 234
II. Należności długoterminowe	31 652	5 786	2 919
III. Należności krótkoterminowe	12 253	42 791	38 286
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	316	147	908
V. Zobowiązania długoterminowe	87 669	91 834	96 941
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	8 573	9 929	5 950

2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych jednostkowych wyników finansowych

PPG S.A. jako spółka dominująca w Grupie Kapitałowej swoje działania operacyjne skupia w obszarze planowania strategicznego, zarządzania procesem kreowania wartości realizowanych inwestycji, organizacji i nadzoru projektów włącznie z zapewnieniem im finansowania. Obecnie Emitent koncentruje się przede wszystkim na przedsięwzięciu inwestycyjnym realizowanym na terenie Federacji Rosyjskiej, które na dzień dzisiejszy stanowi priorytet dla Grupy na najbliższe lata.

Spółka w IV kw. 2012 r. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 97 tys. zł zamykając cały kwartał stratą na poziomie -1.620 tys. zł. Strata za IV kwartał jest wynikiem aktywnego wsparcia PPG S.A. udzielonego spółkom zależnym tytułem pomocy w realizowanych przez nie projektach inwestycyjnych. Wpływ na wynik miało również obniżenie wartości nieruchomości należących do Spółki, co było konsekwencją dokonania obowiązkowej wyceny zgodnie z MSR 40. Jednocześnie Emitent zwraca uwagę, iż za cały rok 2012 Spółka odnotowała dodatni wynik netto w kwocie 4.462 tys. zł.

Emitent jako jednostka odpowiedzialna za biznesowy obszar działania całej Grupy Kapitałowej w dalszym ciągu będzie koncentrował swoje działania na wypracowaniu najefektywniejszych rozwiązań ekonomicznych ze szczególnym uwzględnieniem realizowanych przez Grupę przedsięwzięć inwestycyjnych przy jednoczesnej

optymalizacji kosztów oraz zapewnienia stabilnych przychodów umożliwiających osiągnięcie satysfakcjonujących wskaźników rentowności.

2.4 Wybrane dane finansowe skonsolidowane

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE (w tys. PLN)	IV kwartał 2012 01.10.2012 - 31.12.2012	IV kwartał 2011 01.10.2011 - 31.12.2011	IV kwartał 2012 narastająco 01.01.2012 - 31.12.2012	IV kwartał 2011 narastająco 01.01.2011 - 31.12.2011
I. Przychody netto	7 301	469	10 585	4 365
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	-3 488	-2 081	-6 317	-4 636
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-248	18 905	11 302	51 137
IV. Zysk (strata) brutto	1 726	2 276	18 278	45 947
V. Zysk (strata) netto	63	328	12 583	37 109
VI. Amortyzacja	-3	-7	-14	-64

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE (w tys. PLN)	31.12.2012	30.09.2012	31.12.2011
I. Kapitał własny	336 618	343 823	352 404
II. Należności długoterminowe	1 800	1 836	2 339
III. Należności krótkoterminowe	50 487	15 618	9 445
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 329	5 951	5 228
V. Zobowiązania długoterminowe	120 363	136 983	134 016
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	94 492	41 802	17 042

2.5 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych skonsolidowanych wyników finansowych

Grupa Kapitałowa PPG S.A. w IV kw. 2012 r. wypracowała łączne przychody w wysokości 17.853 tys. zł. Głównym czynnikiem, który wpłynął na wynik jest zrealizowany wyższy poziom sprzedaży nieruchomości niż pierwotnie zakładano. Łączne przychody Emitenta za cały rok 2012 wyniosły 44.014 tys. zł i były wyższe od prognozowanych o 14.014 tys. zł., co stanowi 46,71 proc.

Ostatni kwartał roku Emitent zamknął zyskiem w kwocie 63 tys. zł. Osiągnięcie zysku w IV kw. 2012 r. umożliwiło Emitentowi bezpieczną realizację założonych rocznych prognoz finansowych. Planowany zysk netto Grupy za cały rok obrotowy wynosił 12.000 tys. zł. Emitentowi udało się przekroczyć prognozy osiągając wynik 12.583 tys. zł.

Jednocześnie Grupa Kapitałowa utrzymała wskaźnik płynności finansowej na bezpiecznym poziomie 1,13 a wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny/przychody ogółem) wyniósł 25,68 proc.

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.

Priorytetową 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 przygotowaniu dokumentacji projektowej umożliwiającej rozpoczęcie budowy.

Kolejną inwestycją Grupy jest Rezydencja Naruszewicza, która została oddana do użytku w IV kw. 2012 r. Zgodnie z harmonogramem na koniec IV kw. 2012 r. zostało sprzedanych ok. 50 proc. lokali. W I kw. 2013 r. rozpocznie się przekazywanie lokali nabywcą. Rok 2013 będzie okresem dalszej komercjalizacji inwestycji.

Grupa przygotowuje się do kolejnego przedsięwzięcia inwestycyjnego, jakim jest budowa biurowca klasy „A” w Poznaniu. Emitent otrzymał już prawomocne warunki zabudowy dla tej inwestycji. Obecne prace są na etapie decyzji środowiskowej i uzyskania nowych warunków zabudowy pozwalających na zwiększenie powierzchni użytkowej.

3. Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

3.1 Przedmiot działalności Emitenta

Platinum Properties Group S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej PPG S.A., zajmującej się inwestowaniem, obrotem i zarządzaniem na rynku nieruchomości. Działalność Spółki prowadzona jest przez wyspecjalizowane podmioty zależne, w których PPG S.A. posiada większościowe pakiety udziałów. Taki model operacyjny służy optymalizacji aktywności biznesowej Grupy, w której poszczególne podmioty skoncentrowane są na osiągnięciu wyznaczonych im celów, budując efekt synergii, wynikający z komplementarnego charakteru ich działalności.

Strategia długofalowej budowy wartości Platinum Properties Group S.A. zakłada realizację wysoko rentownych projektów inwestycyjnych w segmencie mieszkaniowym oraz komercyjnym na rozwijających się rynkach pozaeuropejskich oraz w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Przychody z inwestycji uzyskiwane są z tytułu długoterminowych umów najmu lub sprzedaży nieruchomości w momencie osiągnięcia przez nie najwyższych wartości. Struktura finansowania inwestycji opiera się na wykorzystywaniu kredytów pozyskanych od instytucji finansowych współpracujących ze spółką, w oparciu o długoterminowe i trwałe relacje partnerskie, a także emisje kolejnych serii akcji i obligacji. W dużej mierze wykorzystywane są również środki własne. Taki model

finansowania pozwala Platinum Properties Group S.A. osiągać wysoką rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanego kapitału.

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

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

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

W dniu 11 października 2012 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wyznaczył 19 października 2012 r. jako dzień ostatniego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 3.110 szt. obligacji na okaziciela serii B Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Wykup obligacji serii B nastąpił 31 października 2012 r.

W dniu 14 listopada 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) w związku z Komunikatem Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 14 listopada 2012 r. poinformował, że Noble Securities S.A. z upływem dnia 14 listopada 2012 r. przestaje pełnić zadania Animatora Rynku dla akcji Spółki. Spółka informowała o złożeniu wypowiedzenia umowy o pełnienie funkcji Animatora Rynku dla akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. zawartej z Noble Securities S.A. w raporcie bieżącym nr 23/2012 z dnia 17 lipca 2012 r.

W dniu 19 listopada 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. („Emitent”) poinformował o powzięciu w dniu 19.11.2012 r. istotnej informacji dotyczącej zwolnienia przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited zastawów rejestrowych będących zabezpieczeniem obligacji serii B Emitenta na: 1.8.822.696 akcjach Emitenta i 2.1.805.141 akcjach Tele - Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie. Zwolnienie przedmiotowych zastawów rejestrowych nastąpiło poprzez wykreślenie w dniu 12.11.2012 r. zastawów na ww. akcjach przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XI Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów do rejestru zastawów. Przedmiotowe zastawy rejestrowe zostały wykreślone z uwagi na wykupienie obligacji serii B w dniu 31 października br.

W dniu 30 listopada 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował, że od dnia 30 listopada 2012 r. Alior Bank S.A. pełnić będzie zadania Animatora Rynku dla akcji Spółki.

W dniu 7 grudnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. („Emitent”, „Spółka”) poinformował o powzięciu w dniu 7 grudnia 2012 r. istotnej informacji dotyczącej realizacji pkt. 9.2. Warunków Emisji Obligacji serii C zmienionego uchwałą Zarządu nr 01/10/2012 z dnia 18 października 2012 roku. Przedmiotowa zmiana Warunków Emisji dotyczy zmiany przedmiotu zabezpieczenia określonego w pkt. 9.2 Warunków Emisji. Obecnie zabezpieczenie stanowi nieruchomość lokalowa zlokalizowana w

Warszawie, dzielnica Wola, ul. Grzybowska 61, zamiast dwóch nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w Warszawie, Al. Wyścigowa 4B, dzielnica Mokotów. Wszyscy obligatariusze posiadający obligacje serii C wyrazili zgodę na zmianę przedmiotu zabezpieczenia. W dniu 7 grudnia 2012 r. Emitent otrzymał informacje o dokonaniu wpisu hipoteki na nieruchomościach stanowiącej własność W ESTATE Sp. z o.o. nr KW WA4M/00424829/0 w celu zabezpieczenia programu emisji obligacji serii C Spółki. Hipoteka została ustanowiona na mocy postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Wartość wpisanej hipoteki wynosi 4.000.000 (słownie: cztery miliony) złotych. Jednocześnie został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki łącznej na nieruchomościach stanowiących własność W ESTATE Sp. z o.o. nr KW WA2M/00435041/8 oraz nr KW WA2M/00435043/2 o ustanowieniu, których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 36/2012 z dnia 26 września 2012 r. Obligacje serii C są obligacjami zabezpieczonymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW WA4M/00424829/0, należącej do W ESTATE Sp. z o.o. - podmiotu niepowiązanego z Emitentem oraz ustanowienie zastawu rejestrowego przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited na akcjach Tele - Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie o czym spółka informowała w raporcie bieżącym nr 37/2012 z dnia 28 września 2012 r.

W dniu 13 grudnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o otrzymaniu informacji o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 12 grudnia 2012 Prospektu Emisyjnego Spółki. Jednolita treść Prospektu Emisyjnego została opublikowana w dniu 17 grudnia 2012 roku na stronach: Spółki (www.ppgsa.pl) i Oferującego - Nwai Dom Maklerski SA (www.nwai.pl).

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 16 stycznia 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o otrzymaniu informacji o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 15 stycznia 2013 Aneksu nr 1 do Prospektu Emisyjnego Spółki przygotowanego w związku z ofertą publiczną 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 praw do akcji serii E Spółki. Treść Aneksu nr 1 znajduje się na stronie Oferującego, którym jest Nwai Dom Maklerski SA (www.nwai.pl) oraz Spółki (www.ppgsa.pl).

3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Koniunktura gospodarcza w Polsce

Zgodnie z szacunkami zamieszczonymi w dokumencie „Stan i prognoza koniunktury gospodarczej”¹ opublikowanych przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR), tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2012 roku wyniosło 2,4 proc., co oznacza znaczne spowolnienie w stosunku do 2011 roku. Druga połowa roku była bowiem wyraźnie słabsza od pierwszej – wzrost PKB w czwartym kwartale, podobnie jak w trzecim, spadł poniżej poziomu 2 proc.

Zgodnie z raportem IBnGR tempo wzrostu popytu krajowego w 2012 roku wyniosło 0,9 proc., czyli o ponad 2 punkty procentowe mniej niż w roku poprzednim. W czwartym kwartale popyt krajowy wzrósł o 1,0 proc. Tempo wzrostu popytu krajowego w 2012 roku wyniosło 0,9 proc., czyli o ponad 2 punkty procentowe mniej niż w roku poprzednim. W czwartym kwartale popyt krajowy wzrósł o 1,0 proc., a w pierwszym kwartale 2013 roku jego wzrost wynosił będzie 0,5 proc. W całym 2013 roku prognozowany wzrost popytu krajowego wynosi 1,7 proc. W I półroczu 2013 r. bank JP Morgan zakłada, że PKB Polski wzrośnie o 1,0 proc. rok do roku i 1,8 proc. w ujęciu rocznym za drugie półrocze. Za cały 2013 r. bank zakłada dla Polski PKB w wysokości 1,5 proc. rok do roku.

Stopa bezrobocia na koniec czwartego kwartału 2012 r. wyniosła 13,4 proc. Oznacza to wzrost w porównaniu z końcem trzeciego kwartału o 1 punkt procentowy. Jest to jednocześnie najgorszy wskaźnik od 6 lat. To bez wątpienia efekt hamowania gospodarki, na co wskazują dane GUS. Jeszcze w I kw. 2012 r. PKB zwiększył się o 3,6 proc., podczas gdy w III kw. już tylko o 1,4 proc.² Ekspertci są zgodni, że trudna sytuacja na rynku utrzyma się w całym roku. Już w styczniu liczba bezrobotnych może się zwiększyć o ok. 140 tys., co oznacza, że będzie ich blisko 2,3 mln.

Według danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, stopa inflacji w Polsce w grudniu 2012 roku wyniosła 2,4 proc. w skali rocznej. Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2012 r. wzrosły o 2,4 proc. w stosunku do grudnia 2011 r., a w porównaniu z poprzednim miesiącem wzrosły o 0,1 proc. "Największy wpływ na wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem miały w tym okresie wyższe ceny żywności (o 0,9 proc.), podwyżki opłat związanych ze zdrowiem, a także wyższe ceny w restauracjach i hotelach (po 0,1 proc.), które podwyższyły wskaźnik odpowiednio o 0,21 pkt proc. i po 0,01 pkt proc. Niższe ceny w zakresie transportu (o 1,0 proc.) oraz odzieży i obuwia (o 0,6 proc.) obniżyły ten wskaźnik odpowiednio o 0,09 pkt proc. i 0,03 pkt proc." - napisał GUS³.

Rynek mieszkań⁴

W IV kwartale 2012 r. sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym w Polsce wprowadzono do sprzedaży prawie 6,7 tys. mieszkań, czyli kilkaset więcej, niż w poprzednim kwartale i wyraźnie mniej, niż w analogicznych kwartałach w latach 2010 i 2011. Jednak w całym 2012 roku wprowadzono do sprzedaży w tych miastach ponad 35,6 tys. mieszkań, czyli tylko o 5 proc. mniej niż w 2011 roku i ponad 15 proc. więcej niż w 2010 r.

¹ Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową - siedemdziesiąty szósty kwartalny raport oceniający stan koniunktury gospodarczej w Polsce (III kwartał 2012 r.) oraz prognozy na lata 2012–2013 opublikowany 29 października 2012 roku

² <http://gospodarka.dziennik.pl/praca/artykuly/417489.juz-ponad-2-1-mln-polakow-nie-ma-pracy.html>

³ <http://www.forbes.pl/inflacja-w-grudniu-nizsza-od-prognoz.artykuly.136977.1.1.html>

⁴ Na podst.: REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. – Rynek mieszkaniowy w Polsce – IV kw. 2012 r.

W IV kwartale 2012 roku liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków wzrosła w porównaniu z III kwartałem 2012 roku o 18 proc. i wyniosła około 8,4 tys. mieszkań. Był to bardzo dobry wynik, porównywalny tylko z kwartałami z okresu boomu w latach 2007-2008. W całym 2012 r. na sześciu rynkach sprzedano nieco ponad 30,6 tysiąca lokali, czyli o 3 proc. więcej niż w całym 2011 roku. Polskie aglomeracje o największej aktywności deweloperów osiągają sprzedaż na poziomie 6-8 transakcji na 1000 mieszkańców, czyli pułapy nieosiągalne dla stolic innych krajów regionu, takich jak Praga, Budapeszt czy Kijów.

Kluczowe znaczenie dla takiego wyniku mieli nabywcy kupujący mieszkania z zamiarem skorzystania z kredytu w ramach programu „Rodzina na Swoim”. Potwierdzają to dane BGK dla 6 miast: liczba kredytów udzielonych w nich na rynku pierwotnym w IV kwartale wyniosła blisko 2,9 tys.

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się w dalszym ciągu na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (7,8 tys. PLN/mkw.) oraz Krakowie (6,5 tys. PLN/mkw.). Trzecie miejsce zajął Wrocław (6,2 tys. PLN/mkw.), dalej w zestawieniu znajdowało się Poznań (6,1 tys. PLN/mkw.) oraz Trójmiasto (6 tys. PLN/mkw.) i Łódź (4,6 tys. PLN/mkw.).

Jak podkreśla REAS w komentarzy - ostatni kwartał 2012 roku był pod względem liczby zawartych transakcji bardzo dobrym okresem, zaś cały rok 2012 – niezłym rokiem dla większości firm. Pomimo dostrzegalnego spowolnienia gospodarczego i perturbacji spowodowanych wejściem w życie ustawy o ochronie praw nabywców sektor deweloperski wykazał swoją dojrzałość i umiejętność elastycznego reagowania na zmiany w otoczeniu rynku.

Rynek kredytów hipotecznych

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

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 marży i prowizji banków oraz ograniczenie udzielania kredytów z minimalnym wkładem własnym. W 2012 roku nastąpiła zmiana sytuacji na rynku kredytów hipotecznych w złotych. Od 2009 r. marże tego rodzaju kredytów były systematycznie obniżane. Przeciętna marża z poziomu 2,85 proc. spadła do 1,2 proc.. Jednak w czerwcu 2012 r. nastąpiło odwrócenie tej tendencji. Marże zaczęły rosnąć i na koniec 2012 r. przeciętna marża wyniosła już 1,49 proc., podczas gdy rokiem wcześniej wynosiła 1,25 proc.⁵.

W III kwartale 2012 r. nastąpił spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. Było to głównie spowodowane niekorzystnymi prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zmianami w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych, ale także negatywnymi zmianami sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych oraz zaostrzeniem warunków udzielanych kredytów hipotecznych⁶. Jednocześnie według wstępnych danych NBP - w IV kwartale nastąpił znaczny wzrost popytu na kredyty hipoteczne.

⁵ http://www.expander.pl/aktualnosci/rynek_nieruchomosci/16597.wiadomosc.html

⁶ Rynek kredytowy IV kw. 2012 - Aleksandra Baranowska-Skimina, eGospodarka.pl

4. Planowany rozwój

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

POZYSKIWANIE I REALIZACJA NOWYCH PROJEKTÓW

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

DYWERSYFIKACJA TERYTORIALNA DZIAŁALNOŚCI GRUPY PPG S.A.

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

5. 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, 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 przeprowadzenia oferty publicznej przed debiutem na GPW oraz wzrostem wartości aktywów Grupy.

W dniu 24 stycznia 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zmianie pozycji ujętej w prognozie skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012-2015 przekraczającej 20% w stosunku do pozycji zamieszczonej w ostatnio opublikowanej prognozie

skonsolidowanych wyników finansowych. Prognoza skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012-2015 zawierała m.in. następujące pozycje:

- ✓ przychody łączne w 2012 roku - 30 mln zł
- ✓ zysk netto w 2012 roku - 12 mln zł.

Zarząd poinformował o zmianie powyżej wskazanych pozycji nadając im następujące wartości:

- ✓ przychody łączne w 2012 roku - 44 mln zł
- ✓ zysk netto w 2012 roku - 13 mln zł.

Pozostałe pozycje zawarte w prognozie skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012-2015 pozostały bez zmian.

Głównym czynnikiem wpływającym na wyższe przychody ogółem netto Grupy, przekraczające o 47 proc. prognozę, jest zrealizowany wyższy poziom sprzedaży nieruchomości niż pierwotnie zakładano. Publikowane przez Spółkę prognozy zawsze są prognozami bezpiecznymi, uwzględniającymi wszelkie ryzyka prowadzonej działalności z wysokim uprawdopodobnieniem końcowego wyniku. Opublikowana prognoza Spółki zakładała osiągnięcie w roku 2012 zysku netto w kwocie 12 mln zł. Tym samym prognozowana wysokość zysku netto Spółki za rok 2012 została przekroczona o 8 proc