



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2012 r.

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu przekazuję Państwu Jednostkowy Raport Roczny za 2012 r. oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

W okresie objętym raportem, oraz do momentu jego publikacji, najwięcej uwagi Zarząd PPG S.A. poświęcił na nadzór i wsparcie realizacji inwestycji w Federacji Rosyjskiej. By zapewnić inwestycji finansowanie, zrealizowaliśmy program emisji obligacji - oraz przygotowaliśmy emisję akcji. W 2012 roku PPG S.A. pozyskała z emisji obligacji serii C maksymalną zakładaną kwotę 6 mln zł. Już w 2013 r., ale przed publikacją niniejszego raportu, Spółce z sukcesem udało się zakończyć emisję akcji serii E o wartości 7,52 mln zł. Pozyskanie łącznie 13,5 mln zł w ostatnim czasie, na bardzo trudnym i wymagającym rynku, należy uznać za duży sukces Spółki.

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce, oraz koniunktura na rynku pierwotnym nie sprzyjała w 2012 roku branży nieruchomości, a zwłaszcza deweloperom. Pomimo tego PPG S.A., dzięki dużemu doświadczeniu oraz zaufaniu inwestorów z sukcesem pozyskała kapitał na realizację projektów jednocześnie wywiązując się ze swoich zobowiązań. W 2012 roku PPG S.A. spłaciła wyemitowane wcześniej i notowane na rynku Catalyst obligacje serii A i B, o wartości 5,1 mln zł - co dodatkowo wpłynęło na wzrost zaufania do Spółki i jej strategii rozwoju.

PPG S.A. sprawowała w omawianym okresie nadzór nad poszczególnymi spółkami Grupy Kapitałowej, koncentrując się na zarządzaniu oraz planowaniu strategicznym działalności Grupy. Konsekwentna realizacja strategii zaowocowała osiągnięciem jednostkowego zysku netto na poziomie 3,5 mln zł, co oznacza wzrost o ponad 120 proc. w porównaniu z rokiem 2011. Osiągnięcie wyniku zysku netto było możliwe dzięki optymalizacji kosztów operacyjnych. Zysk netto został wypracowany przy przychodach wynoszących 1,9 mln zł (wzrost o 34 proc.). Jednocześnie PPG S.A. w 2012r. wypracowała przychody ogółem na poziomie 13,8 mln zł, które były wyższe 24 proc. od wyniku osiągniętego w 2011 r. Wymienione wcześniej czynniki umożliwiły również poprawienie o 60 proc. wyniku na poziomie EBITDA.

W 2012 r. PPG S.A. realizując inwestycję Svetly Dali w podmoskiewskiej gminie Lobnya, gdzie powstaje kompleks mieszkaniowo-komercyjny o powierzchni 420 tys. mkw., wykonała audyt projektu, dokonując niezbędnych zmian w dokumentacji. Złożono już wymagane dokumenty konieczne do wydania tzw. „Projektu Planirówki”, czyli szczegółowego planu zabudowy. Jest to ostatnia decyzja - jaka jest wydawana przez urzędników lokalnej administracji. Dzięki temu, wydanie pozwolenia na budowę, które w Rosji ogranicza się

jedynie do sprawdzania projektu pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami spodziewane jest w drugiej połowie 2013 r. - co pozwoli na niezwłoczne rozpoczęcie prac budowlanych.

Projekt ten stanowi dla nas priorytet na najbliższe lata. Zgodnie z przyjętym harmonogramem, sprzedaż lokali mieszkaniowych powinna się rozpocząć jeszcze w 2013 r. Dzięki współpracy z zaufanymi partnerami na rynku rosyjskim PPG S.A. jest dobrze przygotowana do realizacji projektu tej skali, tak od strony organizacyjnej, jak również wykonawczej i finansowej.

Równolegle PPG S.A. nadzorowało proces komercjalizacji stołecznej Rezydencji Naruszewicza. Dużym sukcesem jest podpisanie aktów notarialnych dotyczących dwóch trzecich dostępnych w inwestycji lokali, na etapie zakończenia prac budowlanych. Obecnie na terenie inwestycji są prowadzone prace wykończeniowe i przekazywanie lokali nabywcom, które przebiegają zgodnie z harmonogramem.

Oprócz aktualnie realizowanych projektów PPG S.A. cały czas monitoruje rynek w poszukiwaniu kolejnych możliwości inwestowania gwarantujących wysoką stopę zwrotu z kapitału.

Podsumowując - PPG S.A. to Spółka o solidnych fundamentach, przemyślanej strategii długofalowego rozwoju z perspektywnym portfelem projektów inwestycyjnych. Jestem przekonany, że również rok 2013 podobnie jak 2012, zapisze się pozytywnie w historii Spółki. Wystarczy wspomnieć, że 2013 r. PPG S.A. zakończy już jako Spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zaś w naszej sztandarowej inwestycji - Svetli Dali ruszą prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań - co przyczyni się do znacznego wzrostu wartości PPG S.A. z korzyścią dla wszystkich akcjonariuszy.

Gustaw Groth
Prezes Zarządu
Platinum Properties Group S.A.

1.	Informacje ogólne o Spółce.....	5
1.1	Przedmiot działalności Emitenta.....	5
1.2	Podstawowe informacje.....	5
1.3	Skład osobowy organów Emitenta.....	6
1.4	Status spółki publicznej.....	6
1.5	Struktura akcjonariatu Emitenta.....	7
1.6	Struktura Grupy Kapitałowej.....	8
2.	Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta.....	9
2.1	Istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki, które wystąpiły w roku 2012.....	9
2.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym.....	13
3.	Przewidywany rozwój Emitenta	14
4.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	15
5.	Istotne informacje o stanie majątkowym oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Emitenta	16
5.1	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	16
6.	Analiza sytuacji majątkowej oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej wraz z oceną uzyskanych efektów.....	20
7.	Informacja o nabyciu akcji własnych (...)	21
8.	Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach (zakładach).....	21
9.	Informacja o instrumentach finansowych.....	21
10.	Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego	24
11.	Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń	26
11.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Emitenta	26
11.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta.....	30
12.	Informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń członków organów spółki oraz wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy.....	39
13.	Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A. 1	39
14.	Oświadczenie Zarządu Platinum Properties Group S.A. 2.....	39

1. Informacje ogólne o Spółce

1.1 Przedmiot działalności Emitenta

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

Strategia długofalowej budowy wartości Platinum Properties Group S.A. zakłada realizację wysoko rentownych projektów inwestycyjnych w segmencie mieszkaniowym oraz komercyjnym na rozwijających się rynkach pozaeuropejskich oraz w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Przychody z inwestycji uzyskiwane są z tytułu długoterminowych umów najmu lub sprzedaży nieruchomości w momencie osiągnięcia przez nie najwyższych wartości. Struktura finansowania inwestycji opiera się na wykorzystywaniu kredytów pozyskanych od instytucji finansowych współpracujących ze spółką, w oparciu o długoterminowe i trwałe relacje partnerskie, a także emisje kolejnych serii akcji i obligacji. W dużej mierze wykorzystywane są również środki własne. Taki model finansowania pozwala Platinum Properties Group S.A. osiągać wysoką rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanego kapitału. Spółka jako podmiot dominujący, koncentruje się na zarządzaniu, administrowaniu, planowaniu strategicznym, finansowaniu oraz nadzorowaniu działalności Grupy. W zakresie jej działalności pozostaje także:

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

1.2 Podstawowe informacje

Pełna nazwa	Platinum Properties Group S.A.
Siedziba	Al. Niepodległości 58; 02-626 Warszawa
Podstawowa działalność	Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
Kapitał zakładowy*	Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2012 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, XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.3 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 uległ zmianie po dniu bilansowym. 5 kwietnia 2013 roku Emitent otrzymał od Pana Piotra Wiśniewskiego informację o rezygnacji z funkcji Prezesa Zarządu Platinum Properties Group S.A.

Rada Nadzorcza powierzyła funkcje Prezesa Zarządu Panu Gustawowi Groth, który wcześniej pełnił funkcje Wiceprezesa Zarządu.

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 na przestrzeni 2012 r.

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 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. Od dnia 15 lutego 2012 r. notowane na rynku Catalyst są obligacje serii C.

1.5 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 24 kwietnia 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 z siedzibą w Nikozji na Cyprze. Righteigh Holdings Limited to spółka zależna w całości należąca do MB Capital Partners z siedzibą w mieście Hamilton na Bermudach, firmy inwestycyjnej reprezentowanej i kontrolowanej przez rosyjskich inwestorów - Igora Babajewa oraz Sergeia 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.

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 (podmiotem dominującym wobec W Investments S.A. jest spółka Internet Group S.A., natomiast podmiotem dominującym wobec Internet Group S.A. jest W Investments Holdings Limited, w której to spółce Piotr Wiśniewski posiada 100% udziałów). W Investments Limited 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

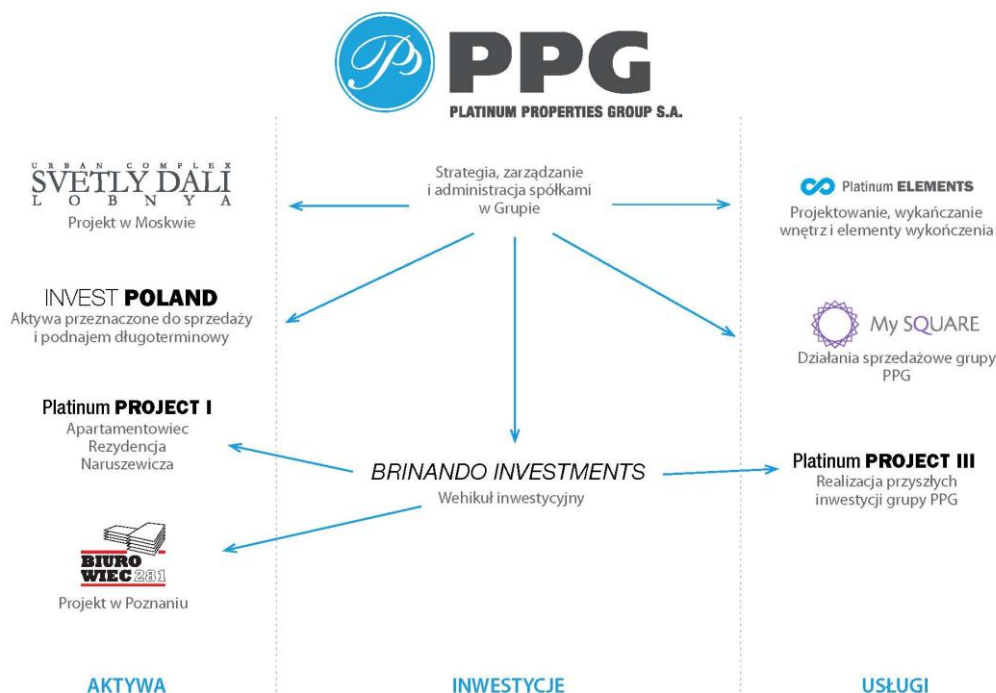
Emitent jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej, działającej w branży nieruchomości. Jego nadrzędnym celem jest realizacja projektów o wyjątkowej wartości, wyróżniających się na tle inwestycji prowadzonych na danym rynku.

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. 24 kwietnia 2013 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:



Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta nie ulegała zmianie na przestrzeni 2012 r.

2. Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta

2.1 Istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki, które wystąpiły w roku 2012

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

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

W dniu 14 lutego 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A., w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 40/2011 z dnia 17 października 2011 r., w którym przekazał do publicznej wiadomości prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014, poinformował o zmianie pozycji ujętej w prognozie skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014 przekraczającej 20% w stosunku do pozycji zamieszczonej w ostatnio opublikowanej prognozie skonsolidowanych wyników finansowych. Prognoza skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014 zawierała m.in. następujące pozycje: przychody ogółem netto w 2011 roku - 51 mln zł oraz zysk netto w 2011 roku - 34 mln zł. Zarząd poinformował o zmianie wskazanych pozycji nadając im następujące wartości: przychody ogółem netto w 2011 roku - 64 mln zł oraz zysk netto w 2011 roku - 37 mln. zł. Pozostałe pozycje zawarte w prognozie skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014 pozostały bez zmiany.

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

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

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

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

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, że spółka zależna Platinum Project I Sp. z o.o. otrzymała decyzję 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 20 sierpnia Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował o wyznaczeniu przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ostatniego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 2.000 obligacji na okaziciela serii A. Ostatni dzień notowania obligacji serii A miał miejsce 23 sierpnia 2012 r.

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. 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 roku na mocy Uchwały Zarządu nr 1/09/2012 nastąpiła emisja i przydział jednorocznych obligacji na okaziciela serii C w ilości 6.000 (sześć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda. Obligacje nie są obligacjami zmiennymi na akcje, ani obligacjami z prawem pierwszeństwa. Były oferowane w trybie oferty prywatnej. Nowo wyemitowane obligacje 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.

W dniu 20 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. 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 oraz 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 w Warszawie XI Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów do rejestru zastawów. Przedmiotowe zastawy rejestrowe zostały wykreślone z uwagi na wykupienie obligacji serii A w dniu 4 września br.

W dniu 26 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o powzięciu istotnej informacji dotyczącej realizacji pkt. 9.2. Warunków Emisji Obligacji serii C, tj. otrzymania zawiadomienia o wpisie hipoteki łącznej na nieruchomościach stanowiących własność W ESTATE Sp. z o.o. nr KW WA2M/00435041/8 oraz nr KW WA2M/00435043/2 w celu zabezpieczenia programu emisji obligacji serii C Spółki. Hipoteka łączna została ustanowiona w dniu 14 września 2012 roku na mocy postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Wartość wpisanej hipoteki wynosi 4.000.000 (słownie: cztery miliony) złotych.

W dniu 28 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o powzięciu istotnej informacji dotyczącej realizacji pkt. 9.3. Warunków Emisji Obligacji serii C tj. ustanowienia przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited zastawów rejestrowych w celu zabezpieczenia obligacji serii C na 4.477.612 szt. akcjach Tele - Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie. Ustanowienie przedmiotowych zastawów rejestrowych na akcjach nastąpiło 21

września 2012 roku, poprzez wpisanie zastawu na ww. akcjach przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XI Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów do rejestru zastawów.

W 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 - NWA I Dom Maklerski SA (www.nwai.pl).

2.2 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.

W dniu 24 stycznia 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 24/2012 z dnia 6 sierpnia 2012 r., w którym przekazał do publicznej wiadomości prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012-2015 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 i 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, a 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. 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.

W dniu 7 lutego 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o otrzymaniu informacji o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 6 lutego 2013 r. Aneksu nr 2 do Prospektu Emisyjnego Spółki.

W dniu 8 lutego 2013 r., Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 156/2013 z dnia 7 lutego 2013 roku postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 6.000 (sześć tysięcy) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda.

W dniu 14 lutego 2013 r. Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, że w dniu 14 lutego 2013 r., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 176/2013, na mocy której określił 15 lutego 2013 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu Catalyst 6.000 (sześć tysięcy) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda.

W dniu 15 lutego 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o otrzymaniu informacji o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 15 lutego 2013 r. Aneksu nr 3 do Prospektu Emisyjnego Spółki.

W dniu 1 marca 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o otrzymaniu informacji o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 1 marca 2013 r. Aneksu nr 4 do Prospektu Emisyjnego Spółki.

W dniu 4 marca 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował iż w dniu 4 marca 2013 r. w porozumieniu z Oferującym ustalona została cena emisyjna akcji serii E, która wynosiła 0,35 zł za jedną akcję. Jednocześnie poinformował iż Zarząd Spółki postanowił nie skorzystać z uprawnienia przyznanego uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 6 sierpnia 2012 roku 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 („Uchwała”), udzielonego Zarządowi Spółki na podstawie art. 432 § 4 Kodeksu spółek handlowych i dotyczącego ustalenia ostatecznej liczby akcji serii E oferowanych w ramach oferty publicznej, co oznacza, że oferowana jest maksymalna liczba akcji określona w Uchwale, tj. 140.000.000 akcji serii E, natomiast progiem dojścia oferty do skutku jest prawidłowe subskrybowanie i opłacanie przynajmniej 20.000.000 akcji serii E. Ostateczna liczba akcji serii E oferowanych w Transzy Detalicznej wynosi 50.000.000 akcji oraz w Transzy Dużych Inwestorów wynosi 90.000.000 akcji.

W dniu 4 marca 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o dokonaniu przelewu środków do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych na spłatę roszczeń obligatariuszy z tytułu wypłaty odsetek od obligacji serii C.

W dniu 19 marca 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o dokonaniu w dniu 19 marca 2013 roku na mocy Uchwały Zarządu nr 2/03/2013 przydziału akcji na okaziciela serii E w ilości 21.512.751 (dwadzieścia jeden milionów pięćset dwanaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt jeden) sztuk o wartości nominalnej 0,10 zł każda, oferowanych w ramach oferty publicznej, w tym:

- ✓ w Transzy Detalicznej – 3.512.751 akcji serii E,
- ✓ w Transzy Dużych Inwestorów – 18.000.000 akcji serii E,

Podstawą emisji akcji na okaziciela serii E jest Uchwała nr 5 NWZA Spółki z dnia 06 sierpnia 2012 roku. Akcje na okaziciela serii E były przedmiotem oferty publicznej oraz będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 28 marzec 2013 Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował, że Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. zgodnie z uchwałą nr 224/13 z dnia 27 marca 2013 r., postanowił zarejestrować w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 21.512.751 praw do akcji na okaziciela serii E Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda, oraz oznaczyć je kodem PLPLGR00077 .

W dniu 16 kwietnia 2013 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował o otrzymaniu informacji o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 15 kwietnia 2013 r. Aneksu nr 5 do Prospektu Emisyjnego Spółki.

3. Przewidywany rozwój Emitenta

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

POZYSKIWANIE I REALIZACJA NOWYCH PROJEKTÓW

- ✓ Inwestycje mieszkalne – komercjalizacja poprzez sprzedaż lub najem;

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

DYWERSYFIKACJA TERYTORIALNA DZIAŁALNOŚCI GRUPY PPG S.A.

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

ZAPEWNIENIE OPTIMALNEGO FINANSOWANIA REALIZOWANYCH PROJEKTÓW

- ✓ Środki własne – wysoka rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanych środków;
- ✓ Środki obce – relacje z bankami – długoterminowe i trwałe relacje partnerskie;
- ✓ Wykorzystanie alternatywnych źródeł finansowania – emisja prywatna i publiczna akcji, emisja obligacji – relatywnie niskie koszty pozyskania kapitału;

ROZWÓJ SPÓŁEK ZALEŻNYCH - TWORZENIE WARTOŚCI DODANEJ DLA KLIENTA DOCELOWEGO

- ✓ MySquare.pl Sp. z o.o. – kompleksowa obsługa od analizy inwestycji pod kątem atrakcyjności sprzedaży, poprzez przygotowanie oferty, prowadzenie negocjacji, aż po obsługę posprzedażową;
- ✓ Platinum Elements Sp z o.o. – aranżacja wnętrz apartamentów oraz szeroka oferta produktów prestiżowych międzynarodowych marek;

Strategia rozwoju Platinum Properties Group S.A. koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez:

- **wysoką jakość usług** – dbanie o najdrobniejsze detale realizowanych projektów, wykonywanych przy użyciu luksusowych, o najwyższej jakości elementów wyposażenia oraz materiałów;
- **oferowanie kompleksowych rozwiązań** – szeroki wachlarz usług od udzielania finansowania na zakup nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych od początkowej fazy koncepcji i procedur administracyjnych do komercjalizacji, sprzedaż apartamentów, a także aranżacja i wyposażenie;
- **elastyczność oferty** – tworzenie wyjątkowych przestrzeni, dopasowanych do indywidualnych potrzeb Klienta, który sam wybiera rozwiązania spośród zaproponowanych;
- **stosowanie nowoczesnych rozwiązań** – nowoczesność zarządzania poprzez minimalizację kosztów i czasu w wyniku działania poprzez wyspecjalizowane spółki zależne oraz outsourcing usług specjalistycznych.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

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

5.1 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

KONIUNKTURA GOSPODARCZA W POLSCE

Zgodnie z danymi GUS, PKB Polski wzrósł w 2012 roku o 1,9 proc. wobec wzrostu o 4,5 proc. w 2011 roku. Jednocześnie jak GUS podał, że w IV kwartale 2012 roku PKB wzrósł o 0,7 proc. Dane GUS nieznacznie różniły się od rządowych założeń na ten rok. Zgodnie z ustawą budżetową w 2012 roku polska gospodarka miała się rozwijać w tempie 2,2 proc. PKB. Tempo wzrostu PKB zmniejszało się systematycznie z 3,6 proc. w I kwartale do około 0,7 proc. w IV kwartale, a wartości dodanej brutto wytworzonej w przemyśle z 3,5 proc. do około minus 2,0 proc.

Wcześniejsze szacunki zamieszczone w dokumencie „Stan i prognoza koniunktury gospodarczej”¹ opublikowanych przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR), tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2012 roku miało wynieść 2,4 proc. Zarówno ostatnie dane GUS, jak i prognozy rynkowe wskazują na znaczne spowolnienie polskiej gospodarki 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. Popyt krajowy w całym 2012 r. wg. danych GUS spadł o 0,2 proc. w porównaniu ze wzrostem o 3,6 proc. w 2011 roku. Zgodnie z raportem IBnGR tempo wzrostu popytu krajowego w 2012 roku miało wynieść 0,9 proc.

Po słabszych niż oczekiwano danych GUS dotyczących PKB polski w 2012 r., również w kolejnym roku spodziewane jest dalsze spowolnienie polskiej gospodarki. Jak wynika z najnowszych prognoz² Międzynarodowego Funduszu Walutowego wzrost PKB Polski w 2013 r. wyniesie 1,2 proc., ale w 2014 r. dynamika PKB powinna wynieść 2,2 proc. Z kolei bank JP Morgan zakłada, że PKB Polski wzrośnie w całym 2013 r. o 1,5 proc. rok do roku. Dla całej Wschodzącej Europy (łącznie z Turcją) prognoza MFW opiewa na 2,2% wzrostu PKB w 2013 r. i 2,8% w 2014 (wobec 1,6% w ub.r.).

Stopa bezrobocia na koniec 2012 r. wyniosła 13,4 proc. Jest to najgorszy wskaźnik od 6 lat. To bez wątpienia efekt hamowania gospodarki, na co wskazują dane GUS. Ekspertci są zgodni, że trudna sytuacja na rynku utrzyma się w całym roku. Jak wskazują najnowsze dane GUS stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła w marcu 2013 r. 14,3 proc. i w porównaniu do lutego spadła o 0,1 punktu procentowego. W analogicznym okresie ubiegłego roku (marzec 2012 – luty 2012) odnotowano identyczny spadek natężenia bezrobocia (z poziomu 13,4 proc. do poziomu 13,3 proc.). MFW prognozuje też, że stopa bezrobocia w Polsce wyniesie 11,0 proc. w 2013 r., zaś w 2014 r. 10,3 proc.

Według danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, stopa inflacji w Polsce na koniec 2012 roku wyniosła 2,4 proc. w skali rocznej. Największy wpływ na wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem miały wyższe ceny żywności (o 0,9 proc.), podwyżki opłat związanych ze zdrowiem, a także wyższe ceny w restauracjach i hotelach (po 0,1 proc.). jednocześnie zanotowano niższe ceny w zakresie transportu (o 1,0 proc.).³ W pierwszych miesiącach 2013 r. obserwujemy dalszy spadek inflacji w Polsce - co może zapowiadać dalsze obniżanie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej, co może pozytywnie odbić się na koniunkturze w Polsce w tym na popycie na powierzchnie

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://biznes.gazetaprawna.pl/artykuly/697906,mfw_obniza_prognozy_dla_polski_wzrost_pkb_w_2013_r_wyniesie_1_2_proc_inflacja_1_9_proc_bezrobocie_11_proc.html

³ <http://www.forbes.pl/inflacja-w-grudniu-nizsza-od-prognoz,artykuly,136977,1,1.html>

mieszkaniowe. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2013 r. spadł do 1 procent, co było najniższym poziomem od czerwca 2006 roku.

CENY MIESZKAŃ NA RYNKU POLSKIM⁴

Na koniec IV kwartału 2012 r. w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym w Polsce wprowadzono do sprzedaży prawie 6,7 tys. mieszkań, czyli 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.

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. W całym 2012 roku w ramach programu udzielono zaś w Polsce 45,7 tys. kredytów, o około 10 proc. mniej niż w 2011 r.

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się w dalszym ciągu na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki na koniec 2012 r. 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.).

Dla porównania na koniec 2011 r. ceny w Warszawie wynosiły 7,9 tys. PLN/mkw., zaś w Krakowie 6,6 tys. PLN/mkw. Trzecie miejsce podobnie jak rok później zajął Wrocław (6,4 tys. PLN/mkw.). Najniższe ceny notowano w Trójmieście (6,3 tys. PLN/mkw.), Poznaniu (6,1 tys. PLN/mkw.) i Łodzi (4,9 tys. PLN/mkw.).

Jak podkreśla REAS w komentarzu - 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.

WARTOŚĆ UDZIELANYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE

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

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

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 2012 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych spadła o 12,5 proc., do 217 tys., z czego tylko 9 proc. było nominowanych w walutach obcych wynika z danych Biuro Informacji Kredytowej⁶. Akcja kredytowa w segmencie mieszkaniowym jest coraz słabsza - wynika z danych BIK, choć w czwartym kwartale 2012 r. spadki były mniejsze z powodu dużego popytu na kredyty w kończącym się programie „Rodzina na Swoim”.

W 2012 r. banki udzieliły o 31 tys. mniej kredytów niż w 2011 r. (spadek o 12,5 proc.), ale skala negatywnego trendu jest dużo głębsza, gdyż na wskaźnik ten wpływa obniżona przez początek bessy słaba sprzedaż kredytów mieszkaniowych w czwartym kwartale 2011 r.

W 2013 r. można oczekiwać dalszych spadków akcji kredytowej w segmencie mieszkaniowym będących łącznym skutkiem kilku czynników: regulacyjnego (Rekomendacja S), braku funduszy długoterminowych w pasywach banków, wzrostu marż oraz spadku bądź stagnacji dochodów realnych ludności, ale pozytywnie na popyt na kredyty oddziaływać będzie spadek stóp procentowych.

BIK dodaje, że ograniczaniu rozmiarów akcji kredytowej towarzyszy spadek udziału kredytów w finansowaniu transakcji na rynku mieszkaniowym. Szacuje się, że udział transakcji bez udziału kredytu wzrósł w 2012 r. z 15,5 proc. do 19,5 proc.

KONIUNKTURA GOSPODARCZA W ROSJI⁷

Rosja cały czas pozostaje jedną z najbardziej dynamicznych gospodarek na świecie. W ostatnich dwóch latach gospodarka rosyjska zachowała dynamikę wzrostu PKB powyżej 3 proc. rocznie. Jak podaje Ministerstwo Gospodarki Federacji Rosyjskiej w czerwcu 2012 r. PKB Rosji rósł o 3,8 proc. w skali roku, zaś cały rok 2012 Rosja zakończyła wzrostem 3,5 proc. Dla porównania w całym 2011 r. PKB Rosji zwiększył się o 4,3 proc. 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.

Jak wynika z prognoz ośrodka badawczego CEBR (Centre for Economics and Business Research) do 2022 roku rosyjski produkt krajowy brutto (PKB) będzie większy od brytyjskiego, a Rosja stanie się siódmą gospodarką świata (obecnie zajmuje 9 miejsce)⁸.

Szef resortu finansów A. Siłanow zapowiadał w 2012 r. deficyt budżetowy na poziomie 1,5 proc. PKB przy średniej cenie ropy 100 dol./baryłkę. Zgodnie z ostatnimi danymi, deficyt w 2012 r. może być bardzo niski i wynieść 0,1 proc. PKB. Należy jednak zwrócić uwagę, że jak twierdzi Międzynarodowy Fundusz Walutowy⁹ Rosja potrzebuje zbilansowanego budżetu i restrykcyjnej polityki pieniężnej w celu utrzymania inflacji na niskim poziomie. Pomimo tego, iż inflacja w 2012 r. ustabilizowała się, MFW szacuje, że inflacja bazowa wyniesie około 6,5 proc. Oznacza to, że bank centralny może nie osiągnąć swojego celu inflacyjnego na 2012 r., który wynosi 5-6 proc.

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

⁶ http://pieniadze.gazeta.pl/Moje_Finanse/1,120874,13634787,BIK_w_2012_r_udzielono_217_tys_kredytow_mieszkaniowych.html

⁷ <http://www.ekonomia24.pl/arttykul/705487,924515-Rosyjski-budzet-na-plusie.html>

⁸ <http://www.deon.pl/wiadomosci/biznes-gospodarka/art,3261,do-2022-roku-rosja-wyprzedzi-wielka-brytanie.html>

⁹ http://www.polskstock.pl/headline_details/imf_warns_russia_as_economy_heats_up/pl/463

Zdaniem premiera Dmitrija Miedwiediewa, który przemawiał w Davos na podatku 2013 r. sytuacja makroekonomiczna kraju jest stabilna¹⁰. Miedwiediew chce, by w najbliższych latach wzrost gospodarczy wynosił 5 proc. rocznie. By to osiągnąć, inwestycje muszą rosnąć po 10 proc. rocznie. Bezrobocie w Rosji w 2012 r. spadło z 6,5 do 5,5 proc. Realne płace podskoczyły o 8,4 proc., a inflacja na rynku konsumpcyjnym wyniosła 6,6 proc.

Obwód moskiewski 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 płacą podatki. W wyniku tej koncentracji, Moskwa generuje 20 proc. wpływu z podatków do budżetu FR i decyduje o 20 proc. PKB Rosji.

Moskwa zajmuje siódme miejsce wśród metropolii pod względem zajmowanej powierzchni, ustępując tylko Ankarze, Karaczi, Buenos Aires, Kinszasie i Sidney. Przeciętne wynagrodzenie wynosi w tym mieście 34,5 tys. USD, a stopa bezrobocia 1,3 proc.

CENY MIESZKAŃ NA RYNKU ROSYJSKIM¹¹

Zróżnicowanie cenowe mieszkań w Rosji stanowi lustrzane odbicie społeczeństwa, którego skrajności w poziomie życia najlepiej widać w odniesieniu do warunków mieszkaniowych. Według danych GED Analytics¹², średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym 14 największych miast Rosji wynosiła 2300 euro (2800 USD).

Według brytyjskiej agencji nieruchomości Knight Frank Rosja jest najbardziej zyskownym rynkiem w Europie w sektorze nieruchomości mieszkaniowej i piątym rynkiem na świecie. Według Agencji roczny wzrost cen metra kwadratowego w 2012 r. wzrósł o 10,2 proc.

Wcześniej analitycy GED Analytics przewidywali, że ceny na rynku mieszkaniowym w Rosji wzrosną 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 wciąż niewystarczająca podaż nowych powierzchni w porównaniu z popytem. 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.

Z kolei moskiewski rynek mieszkaniowy należy do najbardziej perspektywicznych obszarów na świecie. Analitycy podkreślają zarówno jego potencjał jak i stabilność. Podczas, gdy bezrobocie w Rosji spadło poniżej 6 proc., to okręgu moskiewskim wynosi ono zaledwie 0,8 proc. W efekcie dynamicznie rozwija się rynek nieruchomości. Średnie ceny m² nowo wybudowanego mieszkania w Moskwie, obwodzie Moskiewskim i w gminie Łobnia (gdzie zlokalizowana jest inwestycja PPG S.A. - Svetly Daly), wykazują się stale rosnącą dynamiką. W Moskwie średnia cena m² wynosiła na koniec 2011 r. 165 tysięcy rubli (5,2 tys. USD), zaś na koniec 2012 r. średnia cena sięgnęła 185 tys. rubli (5,8 tys. USD).

Na rynku pierwotnym w obwodzie Moskiewskim na koniec 2011 r. za m² mieszkania płacono średnio 63,5 tysięcy rubli (1,9 tys. USD), zaś na koniec 2012 roku średnie ceny mieszkań wynosiły już 68,4 tys. rubli, czyli 2,1 tys. USD. Zwraca uwagę bardzo dynamiczny wzrost cen w podmoskiewskiej gminie Łobnia, gdzie średnia cena mieszkań wynosiła na koniec

¹⁰ http://wyborcza.biz/biznes/1,111866,13283723,Rosja_w_Davos_mamy_stabilna_gospodarke_idziemy_do.html

¹¹ <http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-kvartiry-v-moskve/>

¹² <http://club-sovetov.ru/dom-i-semya/dom-i-kottedzh/russkij-kvadratnyj-metr-ceny-na-zhile-v-rossii.htm>

grudnia 2011 r. 51,6 tysięcy rubli (1,6 tys. USD), zaś na koniec 2012 roku za m2 nowego mieszkania trzeba było już zapłacić 63,3 tys. rubli (2 tys. USD).

WARTOŚĆ UDZIELANYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W ROSJI

Liczba udzielonych kredytów hipotecznych w Rosji przekroczyła najbardziej optymistyczne prognozy. Jednak 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 20 proc. mieszkań.

W Rosji nieznane są również praktycznie kredyty hipoteczne na 25-35 lat, zaś większość udzielanych jest na maksimum 5-7 lat. W efekcie w Rosji zadłużenie hipoteczne w stosunku do PKB jest jednym z niższych na świecie i wynosi ok 2-3 proc., podczas gdy w Polsce to około 20 proc., a w USA 76 proc. Według raportu Agencji Kredytów Hipotecznych (HMLA)¹³ 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. Koszt kredytu pozostaje stabilny i według średniej ważonej stopy oprocentowania kredytów w rublach na koniec czerwca wynosił maksymalnie 12,2 proc.

Według Banku Centralnego Federacji Rosyjskiej w Rosji w 2012 r. udzielono ponad 690 tys. kredytów hipotecznych - podczas gdy w 2011 r. było to 523 tys. Oznacza to wzrost o ponad 30 proc. w skali roku. Łączna wartość kredytów hipotecznych udzielonych w Rosji w 2012 r. przekroczyła 1 mld rubli i wyniosła łącznie 1 028 mln rubli (32,5 mln USD). Dla porównania wartość kredytów hipotecznych udzielonych w 2011 r. wyniosła 716 mln rubli (22,6 mln USD)¹⁴. Oznacza to wzrost tego rynku o 43 proc. w skali roku. W najbliższych latach zarówno wzrost na rynku kredytów jak i mieszkaniowym powinna stymulować spadająca inflacja, spadek stóp procentowych i wzrost dostępności usług finansowych.

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

Emitent w 2012 r. wypracował przychody z podstawowej działalności w wysokości 1.911 tys. zł, które były wyższe od przychodów w analogicznym okresie roku ubiegłego o 34,28 proc. Zwiększenie wartości przychodów związane było głównie z wykonaniem przez Emitenta usług na rzecz spółek spoza grupy kapitałowej.

PPG S.A. w 2012 r. wypracowała przychody ogółem na poziomie 13.883 tys. zł i były one wyższe od przychodów w roku 2011 o 2.691 tys. zł co stanowi 24,04 proc., na co wpływ miała wycena na dzień bilansowy długoterminowych zobowiązań finansowych w walutach obcych.

Wymienione czynniki, jak również konsekwentnie realizowana przez Emitenta strategia optymalizacji kosztów operacyjnych umożliwiły poprawienie w 2012 r. wyniku netto. Spółka zamknęła rok zyskiem na poziomie 3.510 tys. zł poprawiając wynik z roku poprzedniego o 123,58 proc.

Spółka osiągnęła wynik na poziomie EBITDA w wysokości 7.239 tys. zł poprawiając tym samym wynik w stosunku do roku poprzedniego o 60,65 proc. Wpływ na to miało opisane powyżej poprawienie nośników wyniku finansowego.

¹³ <http://rusipoteka.ru/lenta/market/tempy-rynka-ipoteki/&usg=ALkJrhg1uADQj24V05sFoa04zUhZKottyw>

¹⁴ http://rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/

Priorytetem działalności operacyjnej Emitenta jest zarządzanie wszystkimi spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej PPG S.A. oraz budowanie wartości całej Grupy. Zdaniem Zarządu Spółki miarą sukcesu Emitenta jest wypracowanie satysfakcjonujących wyników finansowych na poziomie Grupy, co zostało pokazane w sprawozdaniu skonsolidowanym.

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

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie, Spółka nie nabywała akcji własnych.

8. Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów.

9. Informacja o instrumentach finansowych

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 19 października 2012 r. odbyło się ostatnie notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 3.110 obligacji na okaziciela serii B Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Zgodnie z Warunkami Emisji obligacji serii B w dniu 31 października 2012 r. Emitent dokonał w terminie przelewu środków na spłatę roszczeń obligatariuszy z tytułu wypłaty odsetek i wykupu obligacji serii B.

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. Od dnia 15 lutego 2012 r. notowane na rynku Catalyst są obligacje serii C.

Podstawowe informacje na temat wyemitowanych obligacji zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wartość emisji (tys. zł)	Typ obligacji	Zabezpieczenie	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie
			Nieruchomości o wartości 4.000.000 zł oraz zastaw rejestrowy na akcjach Tele - Polska Holding SA w kwocie 6.000.000 zł			
Obligacje serii c	6 000	zwykłe, na okaziciela		2012.09.03	2013.09.02	12%
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji, razem	6 000	-	-	-	-	-

Klasyfikacja instrumentów finansowych – według wartości bilansowych

W Grupie występują następujące aktywa finansowe:

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

W Grupie występują następujące zobowiązania finansowe:

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

Wartości godziwe poszczególnych aktywów i zobowiązań finansowych:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012
Aktywa finansowe – akcje / udziały	332 602	332 602	332 602	332 602
Inne aktywa finansowe	0	0	0	0
Należności handlowe	3 769	2 505	3 769	2 505
Pozostałe należności	15 667	8 552	15 667	8 552
Pożyczki udzielone	21 769	31 724	21 769	31 724
Środki pieniężne	908	316	908	316

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	28 578	28 171	28 578	28 171
- długoterminowe	28 578	25 662	28 578	25 662
- krótkoterminowe	0	2 509	0	2 509
Zobowiązania handlowe	624	723	624	723
Pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	68 427	62 090	68 427	62 090

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 obciążona jest ryzykiem walutowym. Emitent uwzględnia to ryzyko przy przygotowywaniu biznesplanów realizowanych projektów.

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynności

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

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

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

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

Bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,

Współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

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

10. Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Platinum Properties Group S.A. oświadcza, że w roku 2012 większość zasad ładu korporacyjnego wskazanych w zbiorze „Dobre praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” było przestrzeganych zarówno przez Spółkę, jak i jej organy. Część zdarzeń objętych katalogiem Dobrych Praktyk nie wystąpiła we wskazanym powyżej okresie, dlatego Emitent nie odnosi się do ich stosowania lub nie stosowania. Jednak w przypadku naruszenia przez Spółkę którejkolwiek z zasad ładu korporacyjnego, Emitent niezwłocznie opublikuje, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.

Zasady ładu korporacyjnego, które nie były przestrzegane w 2012 r. wskazano poniżej:

Zasada nr 3.2

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

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

Zasada nr 3.3

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

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

Zasada nr 3.5

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

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

Zasada nr 11

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

Spółka w roku 2012 nie zorganizowała wskazanej w powyższej zasadzie liczby spotkań z inwestorami, analitykami i mediami głównie. Zarząd Spółki zamierza organizować otwarte spotkania z inwestorami, analitykami i przedstawicielami mediów stosownie do bieżących potrzeb zainteresowanych oraz Spółki. O terminach wspomnianych spotkań Spółka będzie informowała rynek z odpowiednim wyprzedzeniem za pośrednictwem swojej strony korporacyjnej.

Zasada nr 16

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

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

11. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

11.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Emitenta

RYZIKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ POLSKI

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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

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 r. które trwało do końca pierwszego kwartału 2011 r. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące rosyjską gospodarkę przestały spadać. Główny indeks rynku rosyjskiego RTS w ciągu 9 kolejnych kwartałów (01.01.2009-30.03.2011) wzrósł ponad czterokrotnie. Od pierwszego półrocza 2011 r. indeks znajduje się w średnioterminowym trendzie spadkowym. Nastroje na giełdzie rosyjskiej są podobne do pozostałych głównych rynków Europy, Azji i Stanów Zjednoczonych. Sytuacja na rosyjskim rynku finansowym będzie zależna również od przebiegu wydarzeń i rozwiązań dla m.in. kryzysu zadłużenia w strefie euro czy też kształtowania się sytuacji makroekonomicznej Stanów Zjednoczonych, Chin czy Japonii.

RYZYKO NEGATYWNYCH KIERUNKÓW ZMIAN W POLITYCE ZAGRANICZNEJ ROSJI

Kierunki zmian w rosyjskiej polityce zagranicznej często różnią się od interesów i celów jej głównych partnerów handlowych. Obecnie Rosja deklaruje, że stosunki polityczne z partnerami handlowymi pozostaną na niezmiennym, zadawalającym obu stronach 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.

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) dekrétami 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.

RYZYKO NIESTABILNEJ SYTUACJI SPOŁECZNEJ W ROSJI

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

RYZYO 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.

11.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta

RYZYO 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.

RYZYO ZWIĄZANE Z ATRAKCYJNOŚCIĄ REALIZOWANYCH PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH, W SZCZEGÓLNOŚCI Z WYBOREM WŁAŚCIWEJ LOKALIZACJI

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

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

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.

RYZYKO ZWIĄZANE Z NIESYSTEMATYCZNYM GENEROWANIEM PORZYZCHODÓW 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.

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.

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

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

RYZIKO 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z UZYSKANIEM POZWOLENIA BUDOWLANEGO Z INNYMI NIŻ ZAKŁADANO PARAMETRAMI ZABUDOWY

Jednym z kluczowych czynników, od których uzależnione jest powodzenia 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.

RYZIKO 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.

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.

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.

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.

RYZYO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI I RYZYO 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.

RYZYO 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.

RYZYO 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.

RYZYO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIAMISPORNymi

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.

RYZIKO 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 osiąganе wyniki finansowe. Na ryzyko uzależnienia od kadry menadżerskiej wpływa również fakt, iż członkowie zarządu Emitenta zasiadają także w organach zarządczych i nadzorczych innych podmiotów. Zaangażowanie członków zarządu Emitenta w działalność operacyjną wielu podmiotów może spowodować wydłużenie drogi decyzyjnej oraz obniżenie ich efektywności w rozwiązywaniu kluczowych problemów Emitenta. Emitent w celu zminimalizowania ryzyka związanego z wydłużeniem procesu decyzyjnego, który to proces poprzedzają szczegółowe i gruntowne analizy finansowe oraz prawne, jest maksymalnie skracany poprzez outsourcing usług finansowych i prawnych. Współpraca z doświadczonymi i sprawdzonymi partnerami umożliwia otrzymanie gotowych propozycji rozwiązań określonych problemów, które od zarządu Emitenta wymagają przeanalizowania i akceptacji w aspekcie mikro- i makroekonomicznym w jakim działa Emitent. 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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 sprawozdania 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.

RYZIKO NAGŁYCH ZMIAN CEN MIESZKAŃ ORAZ CEN NAJMU

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

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

RYZIKO 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NABYWANIEM GRUNTÓW POD NOWE PROJEKTY DEWELOPERSKIE

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z UZYSKANIEM NIEZBĘDNEJ DOKUMENTACJI DO WYSTĄPIENIA O POZWOLENIE NA BUDOWĘ W ROSJI

Proces kompletowania dokumentacji i niezbędnych decyzji administracyjnych, aby móc wystąpić o pozwolenie na budowę składa się z etapów, przy których uczestniczą zarówno organy administracji jak i dedykowane instytuty projektowe i architekci. Proces zaczyna się od przeprowadzenia niezbędnych badań geologicznych, geodezyjnych, dendrologicznych i kartograficznych oraz opracowaniu na ich podstawie przedprojektowej dokumentacji technicznej. Przygotowywany jest na ich podstawie ogólny plan zabudowy, który jest akceptowany przez głównego architekta właściwego dla obszaru, którego dotyczy inwestycja. Następnie na jego podstawie opracowywany jest szczegółowy plan zabudowy, który podlega opiniowaniu zewnętrznego dedykowanego instytutu projektowego i na końcu tego etapu jest zatwierdzany urzędowo poprzez wydanie odpowiedniej decyzji administracyjnej. Na podstawie tak przygotowanej dokumentacji i odpowiedniej decyzji administracyjnej opracowywane są szczegółowe projekty wykonawcze, które wraz z wcześniej zgromadzoną dokumentacją są składane z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Opisany powyższy proces zależny od opinii i decyzji różnych organów obciążony jest między innymi ryzykiem nie otrzymania pozytywnej opinii zewnętrznej instytucji trzeciej, do której nie występuje bezpośrednio inwestor tylko właściwy urząd. Istnieje też ryzyko istotnych zmian zgłaszanych przez urząd do opracowanych projektów wykonawczych, co może rodzić dodatkowe potrzeby finansowe oraz przesunięcia w harmonogramie realizacji inwestycji. Emitent stara się ograniczyć te ryzyka, dobierając architektów i wyspecjalizowane firmy projektowe z doświadczeniem na danym terenie i zakończonymi z sukcesem realizacjami.

RYZIKO ZWIĄZANE Z OPÓŹNIENIAMI PRZY UZYSKIWANIU ODPOWIEDNICH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH W ROSJI

Do czynników mogących niekorzystnie wpłynąć na terminowość uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych w Rosji, należy zaliczyć między innymi zmiany na kluczowych, decyzyjnych stanowiskach administracyjnych, które implikują przewlekłość postępowań administracyjnych w okresie tych zmian. Opóźnienia w uzyskiwaniu odpowiednich decyzji administracyjnych mogą również wynikać z częstych zmian w przepisach prawa lokalnego. Wystąpienie wskazanych czynników może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na terminowość realizacji inwestycji. Emitent stara się niwelować to ryzyko poprzez śledzenie zmian na kluczowych stanowiskach administracyjnych dla realizowanego projektu, bieżący kontakt z urzędnikami oraz informowanie nowych decydentów o szczegółach realizowanej inwestycji. Emitent śledzi również na bieżąco zmiany w prawie lokalnym, analizuje je pod kątem zagrożeń dla inwestycji oraz prowadzi działania

mające na celu zniwelowanie ich ewentualnych negatywnych konsekwencji. Powyższe działania zabezpieczają w znacznym stopniu interes Emitenta przed konsekwencjami zaistnienia wyżej wskazanych niekorzystnych czynników.

CZNNIK RYZYKA ZWIĄZANY Z OBCIĄŻENIEM HIPOTECZNYM NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH W POSIADANIU SPÓŁKI SVETLY DALI

Emitent, realizując inwestycje w Federacji Rosyjskiej zamierza korzystać z finansowania bankowego. Zależnie od przyjętego wariantu finansowania, udział kredytów w strukturze finansowania może być bliski 100%. W tej sytuacji konieczne będzie zabezpieczenie ewentualnych roszczeń banków ustanowieniem hipoteki na nieruchomościach, na których ma powstać inwestycja. Inwestorzy powinni być świadomi, iż w przypadku niewywiązywania się przez spółkę ze zobowiązań wobec banków, w skrajnym scenariuszu może dojść do egzekucji i zajęcia nieruchomości na których zostały ustanowione hipoteki w celu zabezpieczenia zobowiązań.

CZNNIK RYZYKA ZWIĄZANY Z EWENTUALNYM BRAKIEM MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA KOLEJNYCH ETAPÓW INWESTYCJI SVETLY DALI

Zamiarem Emitenta jest finansowanie kolejnych etapów projektu Svetly Dali z gotówki wygenerowanej w etapie pierwszym i etapach kolejnych. W przypadku jednak uzyskania wyniku na pierwszym etapie gorszego niż zakładany może okazać się konieczne poszukiwanie dodatkowego finansowania na realizację kolejnych etapów. To z kolei może spowodować wzrost kosztów realizacji kolejnych etapów a w konsekwencji również możliwość zrealizowania wyników finansowych gorszych niż zakładane. Inwestorzy powinni być świadomi, iż powyższe może znacząco wpływać na wynik finansowy Grupy Emitenta w przyszłości, a w konsekwencji na kurs akcji.

RYZIKO NIEZREALIZOWANIA PROGNOZ FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

W punkcie 13 części trzeciej Prospektu opublikowanym w dniu 17 grudnia 2013 r. zostały zamieszczone założenia do prognoz finansowych oraz prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group SA oraz spółki zależnej Emitenta – OOO Svetly Dali. W przypadku istotnych zmian w otoczeniu Emitenta, odbiegających od przyjętych założeń, istnieje ryzyko niezrealizowania przedstawionych prognoz finansowych, polegające na przesunięciu w czasie zaplanowanego wyniku na projekcie. Rozpoczęcie budowy w ramach projektu Svetly Dali uzależnione jest od przygotowania odpowiedniej dokumentacji projektowej i uzyskania odpowiedniego pozwolenia na budowę, co zostało opisane w ramach Ryzyka związanego z uzyskaniem niezbędnej dokumentacji do wystąpienia o pozwolenia na budowę na terenie Federacji Rosyjskiej.

W celu minimalizacji opisywanego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje czynniki mające wpływ na realizację założonych prognoz, w tym w szczególności kontroluje proces uzyskiwania pozwolenia na budowę inwestycji Svetly Dali, poprzez współpracę m.in. z międzynarodową kancelarią prawną oraz biurem księgowym, podatkowym oraz audytu. Emitent oddelegował również na cały okres realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego Svetly Dali na teren Federacji Rosyjskiej zatrudnionych w Grupie Emitenta polskich inżynierów budownictwa oraz specjalistów do spraw finansów.

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

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

Organ Spółki	2011 r. (w tys.)	2012 r. (w tys.)
Zarząd	56	41
Rada Nadzorcza	0	0

Na podstawie umowy z dnia 14 września 2009 r. dotyczącej świadczenia usług Autoryzowanego Doradcy miesięczne wynagrodzenie EBC Solicitors Arkadiusz Stryja spółka komandytowa za rok 2012 wyniosło 2,5 tys. zł.

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

Zarząd Platinum Properties Group S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych GLOBAL AUDIT PARTNER Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2012 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

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

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

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja
24 kwietnia 2013	Gustaw Groth	Prezes Zarządu
24 kwietnia 2013	Marcin L. Wróbel	Członek Zarządu