



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

Półroczne Sprawozdanie z Działalności - I półrocze 2013 r.

Spis treści

1. Informacje ogólne o Spółce	4
1.1 Przedmiot działalności Emitenta	4
1.2 Podstawowe informacje	4
1.3 Skład osobowy organów Emitenta	5
1.4 Status spółki publicznej	5
1.5 Struktura akcjonariatu Emitenta	6
1.6 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta i informacja na temat uprawnień członków organów Emitenta do akcji Emitenta	7
1.7 Struktura Grupy Kapitałowej	7
2. Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta	9
2.1 Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, które wystąpiły w I pół. 2013 r.	9
2.2 Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, które wystąpiły po dniu bilansowym	12
3. Przewidywany rozwój Emitenta	13
4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz uzależnienie Emitenta od nowych procesów produkcyjnych	15
5. Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	15
5.1 Koniunktura gospodarcza w Polsce	15
5.2 Sytuacja na rynku lokali mieszkalnych w Polsce	16
5.3 Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce	16
5.4 Koniunktura gospodarcza w Rosji	17
5.5 Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych w Rosji	18
6. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	19
7. Informacja o udzielonych poręczeniach	19
8. Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych	20
9. Wybrane dane finansowe wraz z analizą sytuacji majątkowej oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej oraz ocena uzyskanych efektów	20
9.1 Zasady sporządzania sprawozdań finansowych	20
9.2 Wybrane dane z jednostkowego sprawozdanie finansowego Emitenta wraz z komentarzem	21
9.3 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdanie finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z komentarzem	22
10. Informacja o nabyciu akcji własnych	23
11. Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach i zakładach	23

12. Informacja o instrumentach finansowych.....	24
12.1 Informacja o wyemitowanych obligacjach.....	24
12.2 Klasyfikacja instrumentów finansowych.....	28
13. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń	29
14. Prognoza wyników finansowych	44
15. Oświadczenia Zarządu Emitenta	44
15.1 Oświadczenie w sprawie sprawozdań finansowych i sprawozdania z działalności Emitenta	44
15.2 Oświadczenie w sprawie wyboru podmiotu upoważnionego do dokonania przeglądu sprawozdań finansowych Emitenta	45

1. Informacje ogólne o Spółce

1.1 Przedmiot działalności Emitenta

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

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

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

1.2 Podstawowe informacje

Pełna nazwa	Platinum Properties Group S.A.
Siedziba	Al. Niepodległości 58; 02-626 Warszawa
Podstawowa działalność	Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
Kapitał zakładowy	Kapitał zakładowy na dzień 30.06.2013 r. wynosił 64.054.712,90 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; 5/ 21.512.751 akcji zwykłych na okaziciela serii E 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 30 czerwca 2013 roku w skład organów Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Gustaw Groth	Prezes Zarządu
Marcin L. Wróbel	Członek Zarządu

Skład osobowy Zarządu uległ zmianie w okresie I półrocza 2013 r. W dniu 5 kwietnia 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji w Zarządzie złożył Piotr Wiśniewski zajmujący dotychczas stanowisko Prezesa Zarządu Spółki. Jednocześnie w dniu 5 kwietnia 2013 roku Rada Nadzorcza powierzyła stanowisko Prezesa Zarządu Gustawowi Grothowi, który wcześniej zajmował stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki.

b/ Skład Rady Nadzorczej Platinum Properties Group S.A.:

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie I półrocza 2013 r.

1.4 Status spółki publicznej

W dniu 12 grudnia 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny Spółki złożony 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.

Przydział akcji nowej emisji nastąpił w dniu 19 marca 2013 roku uchwałą Zarządu nr 2/03/2013, na podstawie której dokonano 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.

Emisja Akcji serii E została przeprowadzona na podstawie uchwały nr 5 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 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 25 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2.151.275,10 zł (dwa miliony sto pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt pięć złotych dziesięć groszy) w związku z emisją akcji na okaziciela serii E.

Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 18 czerwca 2013 roku w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia akcji Spółki do obrotu giełdowego, od dnia 25 czerwca 2013 roku akcje Spółki notowane są na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Do dnia wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie akcje Spółki serii A, B, C i D znajdowały się w obrocie w Alternatywnym Systemie Obrotu New Connect

1.5 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 22 sierpnia 2013 r.

Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	Righteigh Holdings Limited	378.986.667	59,17	59,17
2.	W Investments Limited	165.350.234	25,81	25,81
3.	Pozostali	96.210.228	15,02	15,02
Razem		640.547.129	100	100

Podmiotem dominującym wobec Emitenta jest spółka Righteigh Holdings Limited, która posiada 378.986.667 akcji, stanowiących 59,17% kapitału zakładowego. Righteigh Holdings Limited to spółka zależna, należąca w całości do MB Capital Partners Ltd, firmy inwestycyjnej reprezentowanej i kontrolowanej przez rosyjskich inwestorów - Igora Babajewa oraz 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. Firma bierze udział głównie w inwestycjach długoterminowych, nie ograniczając się wyłącznie do strony czysto finansowej, skupia się na budowaniu wartości - z reguły horyzont inwestycyjny wynosi ponad 5 lat. MB Capital Partners przywiązuje dużą wagę do transferu technologii, wiedzy oraz zdolności managerskich, bazując na bogatym doświadczeniu swoich właścicieli z rosyjskiego sektora przemysłu żywnościowego. MB Capital Partners jest głównym udziałowcem w jednej z największych rolno-przemysłowych firm w Rosji - Grupy Czerkizowo, firmy notowanej na londyńskiej Giełdzie Papierów Wartościowych z kapitalizacją powyżej 1 mld USD, o zdecydowanie wiodącej pozycji na rosyjskim rynku drobiu, wieprzowiny i przetwórstwa mięsnego.

W Investments Limited jest podmiotem typu private equity z siedzibą na Cyprze. Właścicielem W Investments Limited jest spółka W Investments S. A. z siedzibą w Warszawie, której Prezesem Zarządu jest Pan Piotr Wiśniewski. W Investments S.A. inwestuje głównie w spółki z sektorów, takich jak: telekomunikacja, informatyka, media & marketing, nieruchomości,

zdrowie i uroda oraz sektor paliwowy. W Investments Limited swoje inwestycje realizuje głównie na terenie Polski. Kapitał inwestycyjny W Investments Limited pochodzi od osób prywatnych.

Zmiany w strukturze akcjonariatu emitenta mające miejsce w pierwszym półroczu 2013 roku wynikają z emisji 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, a także ze sprzedaży przez W Investment Limited pakietu 32.000.000 (słownie: trzydziestu dwóch milionów) akcji Spółki, o której to transakcji Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI nr 4/2013 z dnia 29 maja 2013 roku.

1.6 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta i informacja na temat uprawnień członków organów Emitenta do akcji Emitenta.

Lp.	Dane akcjonariusza	Funkcja w organach Emitenta	Liczba posiadanych akcji
1.	Gustaw Groth	Prezes Zarządu	250.000
2.	Marcin Wróbel	Członek Zarządu	166.667
3.	Daniel Puchalski	Członek Rady Nadzorczej	666.777

Stan posiadania akcji Emitenta przez osoby wymienione w tabeli powyżej w okresie ostatniego półrocza nie ulegał zmianie.

Zgodnie z zasadami programu motywacyjnego przyjętego uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2010 roku, Rada Nadzorcza Spółki ustali zasady oferowania akcji własnych Spółki, w tym liczbę akcji przysługujących Gustawowi Grothowi i Marcinowi Wróbelowi za pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki. Ustalenie zasad, o których mowa powyżej zostanie dokonane z uwzględnieniem wpływu poszczególnych osób objętych programem motywacyjnym na wyniki finansowe i wartość rynkową akcji Spółki, przy czym Członkom Zarządu zostaną zaoferowane do nabycia akcje już wyemitowane przez Spółkę, które uprzednio Spółka nabędzie celem ich dalszej odsprzedaży na rzecz Członków Zarządu Spółki.

1.7 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. 22 sierpnia 2013 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki, z których wszystkie podlegają konsolidacji:

NAZWA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI
MySQUARE.PL SP. Z O.O. 	Szeroko rozumiana sprzedaż i wynajem nieruchomości znajdujących się w aktywach Grupy oraz pośrednictwo w tym zakresie dotyczące wybranych nieruchomości nie należących do Grupy. Spółka oferuje sprzedaż lub wynajem nieruchomości, które przechodzą staranny proces weryfikacji pod kątem spełnienia tych samych parametrów na jakie zwraca się uwagę w Grupie w przypadku własnych inwestycji. Emitent jest jedynym wspólnikiem MySquare.pl Sp. z o.o.
PLATINUM ELEMENTS SP. Z O.O. 	Projektowanie, wyposażanie oraz wykończenie apartamentów; w tym zakresie spółka współpracuje z bardzo starannie wyselekcjonowaną grupą międzynarodowych firm dostarczających elementy wykończeniowe oraz wyposażenie wnętrz (w większości pochodzących z Włoch), skoncentrowanych na dostarczaniu zamożnym klientom unikatowych, niepowtarzalnych rozwiązań. Spółka wnosi istotną wartość dodaną do oferty Grupy. Unikatowa na rynku jakość wykończenia i stosowane materiały czynią z danej nieruchomości bardzo atrakcyjny i pożądaný produkt. Emitent jest jedynym wspólnikiem Platinum Elements Sp. z o.o.
PLATINUM PROJECT I SP. Z O.O. Platinum PROJECT I	Spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w postaci budynku mieszkalnego przy ul. Naruszewicza w prestiżowej dzielnicy Mokotów w Warszawie oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi. Jedynym wspólnikiem Platinum Project I Sp. z o.o. jest spółka zależna od Emitenta - Brinando Investments Ltd.
OOO SVETLY DALI 	Spółka celowa. Realizacja inwestycji osiedla mieszkalnego o łącznej powierzchni około 420 tys. m² PUM w pobliżu Moskwy. Emitent jest jedynym wspólnikiem OOO Svetly Dali.

BRINANDO INVESTMENTS LTD. BRINANDO INVESTMENTS	Spółka inwestycyjna. Optymalizacja podatkowa transakcji kapitałowych. Emitent jest jedynym wspólnikiem Brinando Investments Ltd.
INVESTPOLAND SP. Z O.O. INVESTPOLAND	Realizacja inwestycji w aktywa w postaci apartamentów w prestiżowych lokalizacjach oraz zarządzanie zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi. Emitent jest jedynym wspólnikiem InvestPoland Sp. z o.o.
PLATINUM PROJECT II SP. Z O.O. 	Spółka celowa, której udziały zostały zakupione w celu realizacji inwestycji w postaci budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z usługami towarzyszącymi na działce w Poznaniu oraz zarządzania zgromadzonymi aktywami nieruchomościowymi. Jedynym wspólnikiem Platinum Project II Sp. z o.o. jest spółka zależna od Emitenta - Brinando Investments Ltd.
PLATINUM PROJECT III SP. Z O.O. Platinum PROJECT III	Spółka, której udziały zostały zakupione w celu realizacji przyszłych inwestycji Grupy Kapitałowej Emitenta. Jedynym wspólnikiem Platinum Project III Sp. z o.o. jest spółka zależna od Emitenta - Brinando Investments Ltd.

Struktura Grupy Kapitałowej opisana w tabeli powyżej nie uległa zmianie w okresie ostatniego półrocza.

2. Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta

2.1 Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, które wystąpiły w I pół. 2013 r.

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. 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 marca 2013 roku 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 PLPLPGR00077.

W dniu 2 kwietnia 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. („Emitent”) poinformował o zakończeniu subskrypcji akcji na okaziciela serii E Emitenta przeprowadzonej w drodze oferty publicznej na podstawie uchwały numer 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.

W dniu 5 kwietnia 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że w dniu 5 kwietnia 2013 r. otrzymał od Pana Piotra Wiśniewskiego informację o rezygnacji z funkcji Prezesa Zarządu Platinum Properties Group S.A. z dniem 5 kwietnia 2013 r. Jednocześnie Zarząd Spółki poinformował, że Rada Nadzorcza powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Panu Gustawowi Groth, który wcześniej pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.

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

W dniu 7 maja 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że powziął wiadomość, że wpisem z dnia 25 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2.151.275,10 zł. Podwyższenie kapitału zostało dokonane poprzez emisję 21.512.751 akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 15 maja 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że otrzymał informację o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 30 kwietnia 2013 roku Aneksu nr 6 do Prospektu Emisyjnego Spółki.

W dniu 29 maja 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że otrzymał informację o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 17 maja 2013 roku Aneksu nr 7 do Prospektu Emisyjnego Spółki.

W dniu 31 maja 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o złożeniu do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosków o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.: 200.000.000 akcji serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda, 200.000 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda, 1.750.000 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł

każda, 417.084.378 akcji serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda oraz 21.512.751 akcji serii E o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W dniu 4 czerwca 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. zgodnie z uchwałą nr 402/13 z dnia 3 czerwca 2013 roku postanowił zarejestrować w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 21.512.751 akcji zwykłych na okaziciela serii E Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda, oraz oznaczyć je kodem PLPLPGR00010 pod warunkiem podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który wprowadzone zostaną inne akcje Spółki oznaczone kodem PLPLPGR00010.

W dniu 19 czerwca 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie poinformował, iż w dniu 18 czerwca 2013 roku Emitent otrzymał uchwały nr 669/2013, 670/2013 i 671/2013 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) z dnia 18 czerwca 2013 roku. W uchwale nr 669/2013 Zarząd GPW postanowił na wniosek Emitenta wykluczyć z dniem 25 czerwca 2013 roku akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C i D z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect. W uchwale nr 670/2013 Zarząd GPW postanowił dopuścić z dniem 25 czerwca 2013 roku do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje zwykłe na okaziciela Emitenta serii A, B, C, D i E. W uchwale nr 671/2013 Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 25 czerwca 2013 roku w trybie zwykłym do obrotu na rynku równoległym akcje Emitenta serii A, B, C, D i E. Jednocześnie w uchwale nr 671/2013 Zarząd GPW postanowił notować akcje Emitenta w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „PPG” i oznaczeniem „PPG”.

W dniu 21 czerwca Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie poinformował, iż w dniu 21 czerwca 2013 roku Emitent otrzymał komunikat działu operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 21 czerwca 2013 roku, w którym KDPW poinformował, iż z dniem 25 czerwca 2013 roku nastąpi rejestracja 21.512.751 akcji serii E Emitenta w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., które to akcje zostały oznaczone kodem ISIN PLPLPGR00010.

2.2 Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 23 lipca 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie poinformował, iż w dniu 23 lipca 2013 roku spółka zależna od Emitenta, Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarła z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych do kwoty 29.000.000 zł (słownie: dwudziestu dziewięciu milionów złotych) z przeznaczeniem na spłatę kredytów uprzednio udzielonych tej spółce przez Getin Noble Bank S.A. oraz finansowanie celów statutowych spółki zależnej od Emitenta.

W dniu 23 lipca 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie poinformował, iż w dniu 23 lipca 2013 roku spółka zależna od Emitenta, Brinando Investments Limited z siedzibą w Larnace w Republice Cypryjskiej zawarła z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę zastawu zwykłego na posiadanych przez tą spółkę udziałach w kapitale zakładowym Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zastaw zwykły, o którym mowa powyżej ustanowiony został jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych do kwoty 29.000.000 zł (słownie: dwudziestu dziewięciu milionów złotych), który to kredyt udzielony został Platinum Project I Sp. z o.o. przez Getin Noble Bank S.A.

W dniu 2 sierpnia 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że w dniu 2 sierpnia 2013 roku Rada Nadzorcza Emitenta, działając zgodnie z § 20 pkt 1 Statutu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i półrocznego

skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wybierając ADVANTIM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Znanieckiego 16/15, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3508.

W dniu 6 sierpnia 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie poinformował, iż powziął wiadomość, iż w dniu 5 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie dokonał wpisu hipoteki łącznej do kwoty 43.500.000 zł (słownie: czterdziestu trzech milionów pięciuset tysięcy złotych) na rzecz z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na prawach przysługujących spółce zależnej od Emitenta tj. Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w tym na: udziale w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00297217/3 oraz udziale w prawie własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00499435/3. Hipoteka łączna, o której mowa powyżej ustanowiona została jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych do kwoty 29.000.000 zł (słownie: dwudziestu dziewięciu milionów złotych), który to kredyt udzielony został Platinum Project I Sp. z o.o. przez Getin Noble Bank S.A.

W dniu 8 sierpnia 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii D. Obligacje serii D wyemitowane będą w liczbie nie większej niż 6.500 obligacji o wartości nominalnej 1.000 (słownie: tysiąc złotych każda) i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje serii D emitowane będą jako niezabezpieczone. Zgodnie z warunkami emisji stanowiącymi załącznik do przedmiotowej uchwały zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowione po dojściu emisji Obligacji serii D do skutku. Obligacje oprocentowane będą według stałej stopy procentowej wynoszącej 11% w skali roku, wypłacane kwartalnie. Obligacje zostaną zaoferowane w drodze niepublicznego proponowania, o którym mowa w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. do mniej niż 150 inwestorów; Przydział obligacji nastąpi nie później niż dnia 11 września 2013 roku.

W dniu 19 sierpnia 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż powziął wiadomość, iż w dniu 8 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XI Gospodarczy Rejestru Zastawów dokonał wpisu zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie należących do spółki zależnej od Emitenta – Brinando Investments Limited z siedzibą w Larnace w Republice Cypryjskiej, na rzecz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie z najwyższą sumą zabezpieczenia wynoszącą 43.500.000 zł (słownie: czterdzieści trzy miliony pięćset tysięcy złotych). Zastaw rejestrowy, o którym mowa powyżej ustanowiony został jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych do kwoty 29.000.000 zł (słownie: dwudziestu dziewięciu milionów złotych), który to kredyt udzielony został spółce zależnej od Emitenta – Platinum Project I Sp. z o.o. przez Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy kredytowej, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI 4/2013 z dnia 23 lipca 2013 roku.

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 oraz uzależnienie Emitenta od nowych procesów produkcyjnych

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

5. Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

5.1 Koniunktura gospodarcza w Polsce¹

Zgodnie z szacunkami zamieszczonymi w Kwartalnym Raporcie Oceniającym Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (II kwartał 2013 r.) oraz Prognozy na lata 2013-2014 opublikowanym przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) w dniu 29 lipca 2013 roku, w II kwartale 2013 roku tempo wzrostu produktu krajowego brutto w Polsce w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2012 wyniósł 0,7 proc.

Zgodnie z powyżej powołanym raportem IBnGR głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w II kwartale 2013 r. był popyt krajowy, którego tempo wzrostu w ostatnim kwartale oszacowano na poziomie 3,1 proc. Tempo wzrostu nakładów brutto na inwestycje w drugim kwartale IBnGR oszacował na poziomie 0,5 proc. Spośród składników popytu krajowego, najwyższą dynamiką w drugim kwartale 2013 roku odznaczało się spożycie indywidualne, czyli wydatki konsumpcyjne ludności. IBnGR szacuje, że w drugim kwartale jego wzrost osiągnął poziom 0,8 proc., z kolei spożycie ogółem wynosiło w tym okresie 0,5 proc.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w II kwartale 2013 roku częścią gospodarki, podobnie jak w analogicznym kwartale roku ubiegłego i pierwszym kwartale roku bieżącego, były usługi rynkowe. Tempo wzrostu wartości dodanej w usługach rynkowych wyniosło 2,3 proc. Wartość dodana w sektorze budownictwa spadła w drugim kwartale aż o 17,2 proc, a produkcja sprzedana budownictwa o 23,1 proc. Decydujące dla tych spadków - w opinii IBnGR - znaczenie miało ograniczenie wolumenu dużych, publicznych inwestycji infrastrukturalnych i dekoniunktura w budownictwie mieszkaniowym, przy czym na podkreślenie zasługuje fakt, iż w drugim kwartale roku ubiegłego wykańczane były jeszcze inwestycje budowlane związane z organizacją w Polsce finału piłkarskich mistrzostw Europy.

Stopa bezrobocia na koniec drugiego kwartału wyniosła 13,2 proc. Oznacza to jej spadek o 1,1 punktu procentowego w porównaniu z końcem pierwszego kwartału oraz wzrost o 0,8 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją sprzed roku. Spadek stopy bezrobocia w porównaniu z sytuacją sprzed trzech miesięcy tłumaczyć należy efektem sezonowości. Tempo wzrostu wynagrodzeń w drugim kwartale Instytut szacuje na 1,5 proc., co oznacza, iż było ono wyższe w porównaniu z tempem odnotowanym w pierwszych trzech miesiącach roku.

Inflacja na koniec II kwartału 2013 r. ukształtowała się na poziomie 0,2 proc., natomiast średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych na przestrzeni II kwartału wyniosło 0,5 proc. Analizując tempo wzrostu cen poszczególnych dóbr i usług do sytuacji sprzed roku najbardziej wzrosły ceny żywności i napojów (o 2,2 proc.) oraz użytkowania mieszkań i nośników energii (o 1,6 proc.).

¹ Na podst.: Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty dziewiąty Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (II kwartał 2013 r.) oraz prognozy na lata 2013 – 2014.

5.2 Sytuacja na rynku lokali mieszkalnych w Polsce²

W II kwartale 2013 roku liczba transakcji na sześciu największych rynkach lokali mieszkaniowych w Polsce zwiększyła się w porównaniu z poprzednim kwartałem o ponad 9% i wyniosła nieco ponad 8,1 tys. Mieszkań co należy uznać za wynik bardzo dobry. Ceny lokali znajdujących się w ofertach sprzedaży na koniec II kwartału 2013 roku nie uległy istotnym zmianom w porównaniu z kwartałem ubiegłym. W okresie ostatniego roku można zaobserwować stabilizację cen na rynku lokali mieszkaniowych w Polsce. W dalszym ciągu na najwyższym poziomie kształtuje się średnia cena metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w Warszawie osiągając poziom 7.802 zł brutto. Znacznie niższe ceny osiągają mieszkania w Krakowie (6.512 zł brutto/mkw), Poznaniu (6.141 zł brutto/mkw) czy Wrocławiu (6110 zł brutto/ mkw)

5.3 Sytuacja na rynku 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 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.³. W I kwartale 2013 r. poziom marż pozostawał na niezmiennym poziomie. Na koniec I kw. 2013 r. po raz pierwszy w historii, przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych w złotych spadło poniżej 5 proc., do poziomu 4,89 proc. Kredyty hipoteczne stały się nie tylko tańsze ale również łatwiej dostępne. Ten spadek oprocentowania przyniósł bowiem istotny wzrost zdolności kredytowej. Tylko w marcu 2013 dostępna kwota kredytu dla rodziny z łącznym dochodem na poziomie 8 tys. zł netto zwiększyła się o 33 tys. zł. W ciągu ostatnich 6 miesięcy wzrosła ona aż o 77 tys. zł⁴.

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 Kredytowej⁵. 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.

² Na podst.: REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. – Rynek mieszkaniowy w Polsce – II kw. 2013 r.

³ http://www.expander.pl/aktualnosci/rynek_nieruchomosci/16597,wiadomosc.html

⁴ http://www.expander.pl/upload/PDF/Raport_Szybko_pl_Metrohouse_i_Expandera_kwiecie_x_2013.pdf

⁵ http://pieniadze.gazeta.pl/Moje_Finanse/1,120874,13634787,BIK_w_2012_r_udzielono_217_tys_kredytow_mieszkaniowych.html

Po dniu bilansowym ilość udzielanych kredytów w dalszym ciągu systematycznie malała. Składało się na to wiele czynników, takich jak ogłoszenie przez Komisję Nadzoru Finansowego - Rekomendacji S3, czy prace legislacyjne nad programem wspierającym nabywców mieszkań „Mieszkanie dla Młodych”, a także sezonowy spadek transakcji związany z okresem letnim.

5.4 Koniunktura gospodarcza w Rosji⁶

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.

PKB Rosji w lutym 2013 roku wzrósł o 0,1 proc. wobec 1,6 proc. w styczniu. Od początku 2013 roku wzrost wyniósł 0,9 proc. Ministerstwo Rozwoju Gospodarczego skorygowało w kwietniu 2013 r. prognozę wzrostu PKB w 2013 roku z 3,6 do 2,4 proc., produkcji przemysłowej - z 3,6 do 2 proc., a inwestycji w kapitał podstawowy - z 6,5 do 4,6 proc.

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).

Szef resortu finansów A. Siłuanow 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. był bardzo niski i wyniósł ostatecznie 0,06 proc. PKB, zaś dług publiczny FR na koniec ubiegłego roku wyniósł tylko 10,5 proc. PKB. Należy jednak zwrócić uwagę, że jak twierdzi Międzynarodowy Fundusz Walutowy Rosja potrzebuje zbilansowanego budżetu i restrykcyjnej polityki pieniężnej w celu utrzymania inflacji na niskim poziomie.

Zdaniem premiera Dmitrija Miedwiediewa, który przemawiał w Davos na początku 2013 r. sytuacja makroekonomiczna kraju jest stabilna. Miedwiediew chce, by w najbliższych latach wzrost gospodarczy wynosił 5 proc. rocznie. By to osiągnąć, inwestycje muszą rosnać 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.

⁶ <http://www.ekonomia24.pl/artukul/705487,924515-Rosyjski-budzet-na-plusie.html>

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 rosyjskim⁷

Zróżnicowanie cenowe mieszkań w Rosji stanowi lustrzane odbicie społeczeństwa, którego skrajności w poziomie życia najlepiej widać w odniesieniu do warunków mieszkaniowych. Według danych GED Analytics, 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 koniec I kwartału 2013 r. w Moskwie średnia cena m² wynosiła 186,5 tys. rubli (6,05 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. Na koniec I kwartału 2013 r. za m² mieszkania na rynku pierwotnym płacono średnio 71,9 tys. rubli (2,3 tys. USD).

Zwraca uwagę bardzo dynamiczny wzrost cen w podmoskiewskiej gminie Łobnia, gdzie średnia cena mieszkań wynosiła na koniec grudnia 2011 r. 51,6 tysięcy rubli (1,6 tys. USD), zaś na koniec 2012 roku za m² nowego mieszkania trzeba było już zapłacić 63,3 tys. rubli (2 tys. USD). Obecnie mamy na rynku lokalnym w Łobnie do czynienia z przejściowym spadkiem cen na rynku pierwotnym związanym z wprowadzeniem do sprzedaży promocyjnej oferty deweloperów. Na koniec I kwartału 2013 r. średnia cena m² wynosiła na tamtejszym rynku 59,3 tys. rubli (1,9 tys. USD) - czyli znacznie więcej niż na koniec 2011 r.

5.5 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

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

finansują zakup nieruchomości w Rosji. Ocenia się, że za pomocą kredytu hipotecznego finansowany jest zakup jedynie ok. 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) 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). 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. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w rozdziale IX pkt. 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku.

7. Informacja o udzielonych poręczeniach

W dniu 8 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XI Gospodarczy Rejestru Zastawów dokonał wpisu zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie należących do spółki zależnej od Emitenta – Brinando Investments Limited z siedzibą w Larnace w Republice Cypryjskiej, na rzecz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) z najwyższą sumą zabezpieczenia wynoszącą 43.500.000 zł (słownie: czterdzieści trzy miliony pięćset tysięcy złotych).

Udziały obciążone zastawem rejestrowym stanowią 100% udziałów w kapitale zakładowym Platinum Project I Sp. z o.o., reprezentujących 100% głosów na zgromadzeniu wspólników, o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Przedmiot zastawu stanowi długoterminową lokatę kapitałową Spółki Zależnej o wartości bilansowej w księgach rachunkowych wynoszącej 73.505.151 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy miliony pięćset pięć tysięcy sto pięćdziesiąt jeden złotych).

Zastaw rejestrowy, o którym mowa powyżej ustanowiony został jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych do kwoty 29.000.000 zł (słownie: dwudziestu dziewięciu milionów złotych), który to kredyt udzielony został spółce zależnej od Emitenta - Platinum Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przez bank na podstawie umowy, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI 4/2013.

Wartość obciążonych zastawem zwykłym aktywów przekracza wartość 10% wartości kapitałów własnych Emitenta, co stanowi kryterium uznania obciążonych aktywów za aktywa o znacznej wartości.

Brinando Investments Ltd. poddała się egzekucji w trybie art. 97 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Prawo bankowe w zakresie roszczeń Getin Noble Bank S.A. wynikających z przedmiotowej umowy zastawu zwykłego. W oparciu o powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji bank może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny celem prowadzenia przeciwko spółce Zależnej od Emitenta egzekucji z przedmiotu zastawu zwykłego do kwoty: 43.500.000,00 złotych (słownie: czterdzieści trzy miliony pięćset tysięcy złotych). Bank może wystąpić do właściwego sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do 20 grudnia 2017 roku.

Poza zastawem, o którym mowa powyżej Emitent, ani spółki zależne od Emitenta nie udzieliły poręczeń/gwarancji, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

8. Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych

W okresie sprawozdawczym, ani po dniu bilansowym, przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się:

- postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności PPS S.A. lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta;
- dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności PPS S.A. lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.
-

9. Wybrane dane finansowe wraz z analizą sytuacji majątkowej oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej oraz ocena uzyskanych efektów

9.1 Zasady sporządzania sprawozdań finansowych

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzeniu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości MSR 34 - „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe i śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w polskich złotych (zł). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki.

9.2 Wybrane dane z jednostkowego sprawozdanie finansowego Emitenta wraz z komentarzem

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2013 r. / 6 miesięcy 2012 r.	30.06.2012 r. / 6 miesięcy 2012 r.	30.06.2013 r. / 6 miesięcy 2012 r.	30.06.2012 r. / 6 miesięcy 2012 r.
Przychody ze sprzedaży	180	502	43	119
Koszty działalności operacyjnej	-3 462	-1 597	-822	-378
Amortyzacja	-5	-9	-1	-2
Zysk (strata) na sprzedaży	-3 282	-1 095	-779	-259
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-3 814	-1 657	-905	-392
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-8 657	1 368	-2 054	324
Zysk (strata) netto	-7 666	1 020	-1 819	241
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-879	1 304	-209	309
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 091	-2 033	-1 208	-481
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 684	30	1 349	7
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe	408 332	393 099	94 320	96 155
Aktywa obrotowe	1 005	11 818	232	2 891
Pożyczki udzielone długoterminowe	46 392	31 724	10 716	7 760
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	636	11 057	147	2 705
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31	316	7	77
Kapitał własny	306 056	306 750	70 696	75 033
Zobowiązania długoterminowe	59 802	56 673	13 814	13 863
Zobowiązania krótkoterminowe	42 527	40 548	9 823	9 918
Rezerwy długoterminowe	952	942	220	230
Rezerwy krótkoterminowe	0	4	0	1

PPG S.A. jako spółka dominująca w Grupie Kapitałowej swoje działania operacyjne skupia w obszarze planowania strategicznego, zarządzania procesem kreowania wartości realizowanych inwestycji, organizacji i nadzoru projektów włącznie z zapewnieniem im finansowania. Spółka w I półroczu 2013 roku osiągnęła przychody z działalności operacyjnej na poziomie 180 tys. zł, przy czym łączna wartość przychodów to 1.656 tys. zł i wynika w głównej mierze z działalności finansowej. Spółka w I półroczu 2013 roku odnotowała stratę netto na poziomie -7.666 tys. zł. Strata jest wynikiem wyceny zobowiązań walutowych Emitenta, których

cykliczne przeszacowanie ma istotny wpływ na wynik Spółki. Jednakże z uwagi na fakt iż wierzycielem jest w tym przypadku główny udziałowiec, w ocenie Zarządu różnice kursowe nie są zagrożeniem dla kondycji finansowej ani nie stanowią ryzyka dla płynności Emitenta.

W 2013 roku Emitent jako jednostka odpowiedzialna za biznesowy obszar działania całej Grupy Kapitałowej w dalszym ciągu będzie koncentrował swoje działania na wypracowaniu najefektywniejszych rozwiązań ekonomicznych ze szczególnym uwzględnieniem realizowanych przez Grupę Kapitałową przedsięwzięć inwestycyjnych przy jednoczesnej optymalizacji kosztów oraz zapewnienia stabilnych przychodów umożliwiających osiągnięcie satysfakcjonujących wskaźników rentowności.

9.3 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdanie finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z komentarzem

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2013 r.	30.06.2012 r.	30.06.2013 r.	30.06.2012 r.
	6 miesiące 30.06.2013 r.	6 miesiące 30.06.2012 r.	6 miesiące 30.06.2013 r.	6 miesiące 30.06.2012 r.
Przychody łącznie całkowite	63 240	19 096	15 007	4 520
Przychody ze sprzedaży	61 553	1 662	14 607	393
Koszty działalności operacyjnej	-60 678	-4 571	-14 399	-1 082
Amortyzacja	-7	-9	-2	-2
Zysk (strata) na sprzedaży	875	-2 909	208	-689
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 760	12 139	-418	2 873
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-8 433	12 246	-2 001	2 899
Zysk (strata) netto	-10 697	8 972	-2 538	2 124
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 013	-10 516	240	-2 489
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 649	357	391	85
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 238	12 073	-1 243	2 858
	30.06.2013 r.	31.12.2012 r.	30.06.2013 r.	31.12.2012 r.
Aktywa trwałe	542 311	518 972	125 268	126 944
Aktywa obrotowe	74 082	141 777	17 112	34 680
Pożyczki udzielone długoterminowe	617	2 399	143	587
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	23 942	49 351	5 530	12 072
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 167	6 743	963	1 649
Kapitał własny	354 637	336 727	81 917	82 366
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	149 399	162 310	34 510	39 702
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	112 357	161 712	25 953	39 556
Rezerwy długoterminowe	80 734	75 241	18 649	18 404
Rezerwy krótkoterminowe	799	12	185	3
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	0,55	0,54	0,13	0,13
Zysk (strata) <u>za okres</u> na jedną akcję zwykłą (w zł.)	-0,02	0,01	0,00	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy	640 547 129	619 034 378	640 547 129	619 034 378
Średnia ważona liczba akcji	626 878 807	619 034 378	626 878 807	619 034 378

Grupa Kapitałowa PPG S.A. w I półroczu 2013 roku wypracowała łączne przychody w wysokości 63.240 tys. zł i były one wyższe od łącznych przychodów w I półroczu 2012 roku o 44.144 tys. zł, co stanowi wzrost o 231,17%. Wygenerowanie większych przychodów przez Grupę Kapitałową było możliwe dzięki rozpoczęciu w I kwartale 2013 podpisywania umów sprzedaży lokali mieszkalnych i związane z tym rozpoznanie przychodów w spółce zależnej Platinum Project I dotyczących komercjalizacji inwestycji zrealizowanej przy ul. Naruszewicza w Warszawie pod nazwą „Rezydencji Naruszewicza”.

Wysokie przychody uzyskane w związku z komercjalizacją „Rezydencji Naruszewicza” pozwoliły na wypracowanie dodatnich przepływów pieniężnych oraz na rozpoczęcie wcześniejszej spłaty rat kapitałowych zadłużenia zaciągniętego na realizację inwestycji. W I półroczu 2013 roku Emitent zmniejszył saldo zobowiązań względem banków o 12 mln zł, co pozwoli na obniżenie kosztów finansowych o około 700 tys. zł. w 2013r.

Pierwsze półrocze 2013 roku Emitent zamknął stratą netto w kwocie 10.697 tys. zł. Na poziom straty znaczny wpływ miało niekorzystne kształtowanie się kursów walut co skutkowało dodatnią wyceną zobowiązań walutowych Emitenta, których cykliczne przeszacowania mają istotny wpływ na wynik Grupy Kapitałowej Emitenta. Jednakże z uwagi na fakt iż wierzyicielem jest w tym przypadku główny udziałowiec, w ocenie Zarządu różnice kursowe nie są zagrożeniem dla kondycji finansowej ani nie stanowią ryzyka dla płynności Emitenta.

Bieżący wskaźnik płynności Grupy Kapitałowej wyniósł na półrocze 0,66. W ocenie Emitenta płynność finansowa Grupy Kapitałowej nie jest zagrożona a obniżenie płynności związane jest ze sklasyfikowaniem jako krótkoterminowe części zobowiązań wobec głównego akcjonariusza.

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

Rok 2013 to okres komercjalizacji inwestycji mieszkaniowej „Rezydencja Naruszewicza”. Na koniec I półrocza 2013 roku zostało sprzedanych ok. 65 proc. lokali.

Priorytetową inwestycją realizowaną przez Emitenta jest budowa osiedla „Svetly Dali” o zabudowie wielorodzinnej, w podmoskiewskiej gminie Lobnya. Będzie to największa inwestycja Emitenta, która planowana jest na najbliższe 7 do 8 lat. Emitent informuje, iż złożył stosowny wniosek wraz z wymaganą dokumentacją i w trzecim kwartale 2013 roku ma otrzymać zatwierdzenie tzw. „Planu Planirówki” to jest projektu rozplanowania terenu stanowiącego szczegółowy plan zabudowy, co w dalszej kolejności umożliwi otrzymanie pozwolenia na budowę.

10. Informacja o nabyciu akcji własnych

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

11. Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach i zakładach

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów.

12. Informacja o instrumentach finansowych

12.1 Informacja o wyemitowanych obligacjach

Na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 3 września 2012 roku o numerze 01/09/2012 Emitent dokonał emisji i przydziału jednorocznych obligacji na okaziciela serii C w ilości 6.000 (sześć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda.

W dniu 11 września 2012 roku Zarząd Emitenta w związku z zakończeniem subskrypcji obligacji serii C podał do publicznej wiadomości następujące informacje:

1. Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:
Emisja została przeprowadzona w drodze niepublicznego proponowania, o którym mowa w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. do mniej niż 100 inwestorów;
Data rozpoczęcia subskrypcji – 13.08.2012 r.
Data zakończenia subskrypcji – 31.08.2012 r.
2. Data przydziału instrumentów finansowych – 03.09.2012 r.
3. Liczby instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:
Nie więcej niż 6.000 obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda.
4. Stopa redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy:
Redukcja nie wystąpiła.
5. Liczby instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:
W ramach subskrypcji objęto 6.000 szt. obligacji serii C.
6. Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):
Obligacje serii C były obejmowane po cenie emisyjnej równej 1.000 (tysiąc) złotych za jedną Obligację. Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji.
7. Liczby osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:
Liczba podmiotów/osób, które złożyły zapisy na Obligacje serii C – 14.
8. Liczby osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:
Liczba podmiotów/osób, którym przydzielono Obligacje serii C – 14.
9. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby instrumentów finansowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta):
Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Obligacje serii C nie były więc obejmowane przez subemitentów.
10. Łączna wysokość kosztów zaksięgowanych, które zostały zaliczone do kosztów emisji do dnia sporządzenia niniejszej informacji wynosi: 400.000 zł z czego:
 - a) koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty - 400.000 zł,

- b) koszty wynagrodzenia subemitentów - 0 zł,
 - c) koszty sporządzenia publicznego dokumentu informacyjnego lub dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 0 zł,
 - d) koszty promocji oferty - 0 zł.
11. Metoda rozliczenia w księgach i sposób ujęcia w sprawozdaniu finansowym:
Koszty będą rozliczone i zaksięgowane wg. skorygowanej ceny nabycia.

W dniu 26 września 2012 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował 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 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 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o ustanowieniu przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited zastawów rejestrowych w celu zabezpieczenia obligacji serii C Spółki 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 dniu 7 grudnia 2013 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował 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. Zmiana przedmiotu zabezpieczenia nastąpiła za zgodą wszystkich obligatariuszy obligacji serii C Emitenta.

W dniu 7 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 156/2013 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 14 lutego 2013 r., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę Nr 176/2013, na mocy której określił dzień 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.

Do dnia 21 sierpnia 2013 roku Obligacje serii C Spółki Platinum Properties Group S.A. były notowane na rynku kierowanym zleceniami w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "PPG0913".

Aktualne informacje na temat wyemitowanych obligacji zawiera poniższa tabela:

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

W dniu 9 sierpnia 2013 roku Zarząd Spółki poinformował, iż w dniu 8 sierpnia 2013 roku podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii D.

Zgodnie z przedmiotową uchwałą:

1. Emitent wyemituje nie więcej niż 6.500 (słownie: sześć tysięcy pięćset) obligacji Serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każda o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 6.500.000 zł (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy) („Obligacje”) i cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej;
2. Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela, przy czym nie będą one miały formy dokumentu;
3. Obligacje serii D emitowane będą jako niezabezpieczone. Zgodnie z warunkami emisji stanowiącymi załącznik do przedmiotowej uchwały zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowione po dojściu emisji Obligacji serii D do skutku.

Zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii D w przeciągu 30 dni od daty emisji Obligacji spółka 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000429606, złoży we właściwym sądzie wieczystoksięgowym oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych) na nieruchomości lokalowej o numerze A2102 zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola, ul. Grzybowska 61. Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr WA4M/00424829/0 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa. Wartość rynkowa prawa własności powyższej nieruchomości zostały wycenione przez ESTIM Consulting – Rudniccy sp.j. na dzień 1 sierpnia 2013 na kwotę 4.013.000 zł (słownie: cztery miliony trzysta trzy tysiące złotych). Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział we własności lokalu niezamieszkalnego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych oznaczonych numerami 56 i 57 oraz komórki lokatorskiej nr 28. Wartość udziału w garażu podziemnym z prawem do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych wynosi 103.000 zł (słownie: sto trzy tysiące złotych). Emitent zawarł umowę z administratorem hipoteki - EBC Solicitors S.A. z siedzibą w Warszawie, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

Jednocześnie w terminie 7 dni od daty emisji Obligacji spółka prawa cypryjskiego będąca akcjonariuszem Emitenta – W Investment Limited z siedzibą w Larnace zawrze umowę zastawu rejestrowego na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z administratorem zastawu rejestrowego - EBC Solicitors S.A. z siedzibą w Warszawie, z którym Emitent zawarł umowę o administrowanie zastawem rejestrowym. Zgodnie z umową zastawu rejestrowego z najwyższą sumą zabezpieczenia stanowić będzie kwota 6.500.000 zł (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych), przy czym przedmiotem zastawu będą: akcje spółki Tele-Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie („TPH SA”) wprowadzone na Alternatywny System Obrotu NewConnect, których liczba zostanie obliczona według następującego wzoru:

$$L1 = 3 * \frac{(\text{Wartość Obligacji} - \text{Wartość Hipoteki})}{\text{Cena Akcji}}$$

L - całkowita liczba akcji TPH SA stanowiąca przedmiot zastawu rejestrowego,

Wartość Obligacji - nominalna wartość objętych przez obligatariuszy,

Wartość Hipoteki - wartość hipoteki, o której mowa powyżej,

Cena Akcji - cena akcji TPH SA na zamknięciu sesji giełdowej z dnia emisji Obligacji.

4. Obligacje nie będą miały charakteru obligacji zamiennych na akcje;
5. Obligacje będą obligacjami odsetkowymi;
6. Obligacje będą obligacjami jednorocznymi;
7. Obligacje oprocentowane będą według stałej stopy procentowej wynoszącej 11% w skali roku, wypłacane kwartalnie.
Cel emisji obligacji Serii D nie zostaje określony w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach;
8. Emisja Obligacji nie będzie przewidywać możliwości przeliczania świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne;
9. Obligacje zostaną zaoferowane w drodze niepublicznego proponowania, o którym mowa w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. do mniej niż 150 inwestorów;
10. Przydział Obligacji nastąpi nie później niż dnia 11 września 2013 roku;
11. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz każdego z obligatariuszy należności głównej za każdą Obligację w dniu 10 września 2014 roku. W dacie wykupu, Emitent postawi do dyspozycji KDPW S.A. kwotę świadczenia tytułem wypłaty należności głównej. Wraz z należnością główną Emitent wypłaci również odsetki za ostatni okres odsetkowy. Dniem Ustalenia Praw do Należności Głównej będzie 02 września 2014 roku. Z chwilą wykupu Obligacje ulegną umorzeniu. Jednocześnie Emitent zobowiązuje się dokonać zapłaty odsetek za Obligacje. Odsetki będą płatne w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji. W dniu płatności odsetek, Emitent postawi do dyspozycji KDPW S.A. kwotę świadczenia tytułem wypłaty odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Dniem Płatności Odsetek będzie pierwszy Dzień Roboczy przypadający po pierwotnym Dniu Płatności Odsetek. Dni ustalenia praw do odsetek określone są w warunkach emisji Obligacji.
12. Obligacje zostaną objęte wnioskiem o ich wprowadzenia do obrotu zorganizowanego na rynku Catalyst;
13. Obligacje zostaną objęte wnioskiem o zarejestrowanie ich w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych;

12.2 Klasyfikacja instrumentów finansowych

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,
- 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 (jednostkowe)	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2012	30.06.2013 (niebadane)	31.12.2012	30.06.2013 (niebadane)
Aktywa finansowe – akcje / udziały	332 602	332 602	332 602	332 602
Inne aktywa finansowe	0		0	0
Należności handlowe	2 505	125	2 505	125
Pozostałe należności	8 552	511	8 552	511
Pożyczki udzielone	31 724	46 392	31 724	46 392
Środki pieniężne	316	31	316	31

Zobowiązania finansowe (jednostkowe)	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2012	30.06.2013 (niebadane)	31.12.2012	30.06.2013 (niebadane)
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	28 171	28 885	28 171	28 885
- długoterminowe	25 662	26 612	25 662	26 612
- krótkoterminowe	2 509	2 273	2 509	2 273
Leasing Finansowy i dłużne papiery wartościowe	6 237	6 235	6 237	6 235
Zobowiązania handlowe	723	776	723	776
Pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	62 090	66 433	62 090	66 433

13. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

Ryzyko 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.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej Polski

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

Ryzyko związane ze specyfiką rosyjskiego rynku deweloperskiego

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

Ryzyko niestabilnej sytuacji politycznej i rządowej w Rosji

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

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

Pojawienie się wszelkich nowych konfliktów w regionie może mieć negatywny wpływ na gospodarkę Rosji i państw sąsiadujących. Takie napięcia lub konflikty mogą prowadzić do trudności z pozyskaniem kapitału na realizację inwestycji. Wojskowe konflikty lub działania terrorystyczne mogą mieć znaczące konsekwencje polityczne, łącznie z nałożeniem stanu wyjątkowego w niektórych częściach Rosji lub mogą rodzić konieczność zabezpieczenia wyższego poziomu środków, które mogłyby powodować zakłócenia w handlu krajowym oraz, zakłócać prowadzenie działalności gospodarczej, co mogłoby negatywnie wpływać na działalność Emitenta, kondycję finansową oraz realizację inwestycji w Rosji.

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 niezmienionym, zadawalającym obie strony poziomie. Emitent monitoruje kierunki zmian w polityce zagranicznej Rosji, jednak należy pamiętać, iż jakiegokolwiek pogorszenie stosunków może powodować trudności w zakresie realizacji inwestycji przez podmioty zagraniczne.

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) dekretem 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 interpretacje przepisów podatkowych z mocą wsteczną.

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

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.

Ryzyko zmian kursu walutowego

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

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

Realizacji projektów inwestycyjnych towarzyszy konieczność uzyskania szeregu pozwoleń i decyzji administracyjnych, wydawanych przez organy administracyjne procedujące na podstawie kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw

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

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

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

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

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

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 przychodów emitenta

Elementem charakterystycznym dla działalności deweloperskiej jest nieregularność generowania przychodów. Wynika to głównie z możliwości pozyskania atrakcyjnych cenowo i inwestycyjnie gruntów, które mogą stanowić punkt wyjścia dla

realizacji projektów deweloperskich, a także z długości procesu komercjalizacji nowo wybudowanych domów i mieszkań. Trudności związane z powyższymi czynnikami mogą spowodować, iż Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w danym okresie rozliczeniowym. Emitent niweluje niniejsze ryzyko poprzez dywersyfikację świadczonych przez siebie usług: pośrednictwo w sprzedaży mieszkań, wynajem lokali, usługi związane z projektowaniem wnętrz, a także poprzez dywersyfikację projektów inwestycyjnych pod kątem lokalizacji.

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

Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Inwestycje Emitenta to projekty długoterminowe, realizowane w przeciągu kilkunastu miesięcy, a nawet 2-3 lat. W wyniku szeregu zdarzeń niezależnych od Emitenta początkowo sporządzony harmonogram może ulec zmianie, a terminy ulec istotnemu przesunięciu w czasie. Do czynników mogących wywołać niekorzystne zmiany harmonogramu należy zaliczyć: komplikacje związane z uzyskaniem wszelkich pozwoleń i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do

rozpoczęcia budowy, opóźnienia w pracach generalnych wykonawców, komplikacje w uzyskaniu kredytów od instytucji finansowych, problemy dotyczące gruntów (np. znaleziska archeologiczne, instalacje wodne, kanalizacyjne).

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

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

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

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

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

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

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

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.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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

Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

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

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

Ryzyko związane z brakiem dywersyfikacji regionalnej w działalności emitenta

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

Ryzyko związane z postępowaniami spornymi

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

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

Działalność Platinum Properties Group S.A. jest w dużej mierze zależna od wiedzy, umiejętności i doświadczenia kadry zarządzającej. Członkowie Zarządu, jak i kluczowi pracownicy zatrudnieni przez Emitenta są osobami o bogatym, wieloletnim doświadczeniu w branży deweloperskiej. Ich zaangażowanie w działalność Emitenta jest jednym z czynników

stanowiących o dotychczasowych sukcesach Spółki. Utrata kadry menadżerskiej lub kluczowych pracowników Emitenta mogłaby niekorzystnie wpłynąć na prowadzoną przez Spółkę działalność i osiągnięte wyniki finansowe. 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.

Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

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

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych

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

Ryzyko związane z wykorzystaniem znaku towarowego emitenta

Według wiedzy Emitenta zarówno w Europie jak i w Ameryce Północnej istnieją podmioty, wykorzystujące przy prowadzeniu działalności gospodarczej nazwę podobną lub identyczną jak nazwa wykorzystywana przez Emitenta. W związku z tym istnieje zagrożenie uzyskania przez podmiot inny niż Emitent praw ochronnych do znaku towarowego wykorzystywanego przez Emitenta, a co za tym idzie istnieje zagrożenie zaistnienia nieporozumień lub nadużyć, co do tożsamości Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego 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.

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań oraz cen najmu

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

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

Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego

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

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

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

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

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

Ryzyko 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 obarczony 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..

Aktualnie przygotowywany jest szczegółowy plan zabudowy, który będzie opiniowany przez zewnętrzny dedykowany instytut projektowy i zatwierdzany urzędowo poprzez wydanie odpowiedniej decyzji administracyjnej. W związku z harmonogramem pozyskiwania finansowania z oferty publicznej akcji serii E Emitenta, zakończenie tego etapu planowane jest do końca pierwszego kwartału 2013 roku. Następnie, po uzyskaniu środków finansowych akcji serii E, Emitent zamówi opracowanie szczegółowych projektów wykonawczych, które wraz z wcześniej zgromadzoną dokumentacją będą złożone z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Projekty wykonawcze powinny być gotowe w ciągu czterech miesięcy od ich zamówienia. Istnieje możliwość skrócenia podanych powyżej terminów pozyskania niezbędnej dokumentacji, o ile nastąpi skrócenie procesu związanego z możliwością rozpoczęcia plasowania emisji akcji serii E i pozyskania środków do końca 2012 r.

Ryzyko 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.

Czynnik ryzyka związany z obciążeniem hipotecznym nieruchomości będących w posiadaniu spółki OOO 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.

Czynnik ryzyka związany z ewentualnym brakiem możliwości finansowania kolejnych etapów inwestycji OOO 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.

Ryzyko niezrealizowania prognoz finansowych grupy kapitałowej Emitenta

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 min 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.

Ryzyko związane ze spadkiem przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta i aktualnym stanem prowadzonych inwestycji

W pierwszym półroczu 2012 r. Grupa Kapitałowa Platinum Properties Group SA wypracowała przychody ze sprzedaży o wartości 1.662 tys. zł, wobec 3.612 tys. zł w pierwszym półroczu 2011 r., uzyskując wynik niższy w stosunku do analogicznego okresu roku 2011 o 53%. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na obniżenie przychodów ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2012 r. było spowolnienie na rynku luksusowych apartamentów, które wpłynęło na

sprzedaż lokali w ramach projektu Rezydencja Naruszewicza oraz opóźnienie pozyskania finansowania dla projektu Svetly Dali, co spowodowało przesunięcie harmonogramu realizacji tego projektu. Dodatkowo wpływ na niższe przychody Grupy w pierwszym półroczu 2012 r. miały niższe przychody z tytułu świadczenia usług doradztwa (185 tys. zł w I pół. 2012 r. wobec 1.616 tys. zł w I pół. 2011 r.). Znaczący wpływ na wartość przychodów w kolejnych okresach będzie miała wartość przychodów uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu Rezydencja Naruszewicza oraz realizacja projektu Svetly Dali, która obecnie jest na wczesnym etapie. Na koniec I półrocza 2012 r. zostało sprzedanych ok 50% apartamentów Rezydencji Naruszewicza. W drugim półroczu 2012 r. na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej decydujący wpływ będzie miała dalsza sprzedaż apartamentów w rezydencji Naruszewicza. Inwestycja w ramach projektu Svetly Dali jest na wstępnym etapie realizacji i w 2012 r. Emitent nie będzie jeszcze uzyskiwał przychodów ze sprzedaży w ramach tego projektu. Wczesny etap realizacji tej inwestycji wpływa na ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta w porównaniu do sprzedaży w latach poprzednich oraz niezrealizowania przedstawionych prognoz finansowych. Zarząd Emitenta uwzględnił opisywane ryzyko przy opracowywaniu prognoz wyników finansowych na najbliższe lata.

14. Prognoza wyników finansowych

W okresie minionego półrocza Zarząd Platinum Properties Group S.A. informował w raporcie bieżącym EBI nr 3/2013 z dnia 24 stycznia 2013 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego EBI nr 24/2012 z dnia 6 sierpnia 2012 roku, w którym przekazał do publicznej wiadomości prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2015, o aktualizacji pozycji zamieszczonej w podanych do publicznej wiadomości prognozach. Poza aktualizacją dotyczącą wyniku finansowego za 2012 roku, prognozy finansowe nie Grupy PPG S.A. w okresie I półrocza 2013 roku i po dniu bilansowym nie uległy zmianie.

Aktualna prognoza skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej PPG S.A. na lata 2012 – 2015 zawiera obecnie następujące pozycje.

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015
Przychody łącznie	44	103	592	757
Zysk netto	13	32	36	69

Na dzień publikacji raportu Zarząd Emitenta podtrzymuje powyższe prognozy finansowe Grupy i w świetle zaprezentowanych wyników finansowych nie widzi ryzyka związanego z ich realizacją.

15. Oświadczenia Zarządu Emitenta

15.1 Oświadczenie w sprawie sprawozdań finansowych i sprawozdania z działalności Emitenta

Działając jako Zarząd Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej „Emitentem”) niniejszym oświadczamy, iż wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta i dane porównywalne za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30

czerwca 2013 roku sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta

Jednocześnie oświadczamy, iż półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

15.2 Oświadczenie w sprawie wyboru podmiotu upoważnionego do dokonania przeglądu sprawozdań finansowych Emitenta

Działając jako Zarząd Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej „Emitentem”) niniejszym oświadczamy, iż wedle naszej najlepszej wiedzy, podmiot, któremu Emitent powierzył dokonanie przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta i półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013, tj. ADVANTIM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Znanieckiego 16/15, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, a także, iż podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu o badanym półrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Emitenta i półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

- 1. Gustaw Groth – Prezes Zarządu**
- 2. Marcin Wróbel – Członek Zarządu**