



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

Raport Kwartalny – III kwartał 2013 r.

Informacje Dodatkowe

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 III kwartale 2013 r.....	9
2.2	Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, które wystąpiły po dniu bilansowym.....	11
3.	Przewidywany rozwój Emitenta.....	12
4.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz uzależnienie Emitenta od nowych procesów produkcyjnych.....	13
5.	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	13
5.1	Koniunktura gospodarcza w Polsce.....	13
5.2	Sytuacja na rynku lokali mieszkalnych w Polsce.....	14
5.3	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.....	15
5.4	Koniunktura gospodarcza w Rosji.....	15
5.5	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych obwodu moskiewskiego.....	16
6.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	17
7.	Informacja o udzielonych poręczeniach.....	17

8. Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych.....	18
9. Wybrane dane finansowe wraz z analizą sytuacji majątkowej oraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej oraz ocena uzyskanych efektów.....	18
9.1 Zasady sporządzania sprawozdań finansowych	18
9.2 Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta wraz z komentarzem.....	18
9.3 Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z komentarzem.....	20
10. Informacja o nabyciu akcji własnych.....	21
11. Informacja o posiadanych przez Emitenta oddziałach i zakładach	21
12. Informacja o instrumentach finansowych.....	21
12.1 Informacja o obligacjach.....	21
12.2 Klasyfikacja instrumentów finansowych.....	25
13. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń	26
14. Prognoza wyników finansowych.....	41

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 wynosi 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 września 2013 roku w skład organów Spółki wchodziły następujące osoby:

a/ Skład Zarządu Platinum Properties Group S.A. na dzień 30 września 2013 roku:

Gustaw Groth	Prezes Zarządu
Marcin Wróbel	Członek Zarządu

Skład osobowy Zarządu nie zmieniał się w okresie III kwartału 2013 r. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 15 października 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji w Zarządzie złożył Gustaw Groth zajmujący dotychczas stanowisko Prezesa Zarządu Spółki. Jednocześnie w dniu 15 października 2013 roku Rada Nadzorcza powierzyła stanowisko Prezesa Zarządu Marcinowi Wróblowi, który wcześniej zajmował stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz powołała Adama Brzezińskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki. W związku z powyższymi zmianami, na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

Marcin Wróbel	Prezes Zarządu
Adam Brzeziński	Członek Zarządu

b/ Skład Rady Nadzorczej Platinum Properties Group S.A. na dzień 30 września 2013 roku:

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 III kwartału 2013 roku, ani po dniu bilansowym.

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. 7 listopada 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. W Investments S.A. jest spółką publiczną, notowaną na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

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 ¹	Prezes Zarządu	250.000
2.	Marcin Wróbel	Członek Zarządu/Prezes Zarządu ²	166.667
3.	Adam Brzeziński ³	Członek Zarządu	48.000
4.	Daniel Puchalski	Członek Rady Nadzorczej	666.777

Stan posiadania akcji Emitenta przez osoby wymienione w tabeli powyżej zarówno w okresie ostatniego kwartału, jak również po dniu bilansowym 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 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 nabyła 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.

¹ Gustaw Groth w dniu 15 października 2013 roku złożył rezygnację z funkcji w Zarządzie Spółki.

² Marcin Wróbel w dniu 15 października 2013 roku został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu.

³ Adam Brzeziński został powołany do składu Zarządu po dniu bilansowym, w dniu 15 października 2013 roku.

Spółka poszerzyła profil działalności o nowe segmenty biznesowe. Obecnie, poza nieruchomościami o charakterze premium, PPG S.A. zamierza realizować 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. 7 listopada 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 podmiotem dominującym w stosunku do Brinando Investments Ltd. PPG S.A. posiada 99,96% udziałów w kapitale zakładowym Brinando Investments Ltd.
INVESTPOLAND SP. Z O.O. INVEST POLAND	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 minionego kwartału. Po dniu bilansowym tj. w dniu 28 października 2013 roku Emitent na podstawie umowy zawartej ze spółką zależną od Emitenta – MySquare.pl Sp. z o.o. zbył 1 (jeden) udział w spółce Brinando Investments Ltd. na rzecz MySquare.pl Sp. z o.o.

2. Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta

2.1 Istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, które wystąpiły w III kwartale 2013 r.

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 20 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.

W dniu 2 września 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 2 września 2013 Emitent dokonał wykupu 6.000 obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Wykup obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji określonymi uchwałą Zarządu nr 01/08/2012 z dnia 10 sierpnia 2012 roku, zmienionej uchwałą Zarządu nr 01/10/2012 z dnia 18 października 2012 roku tj. poprzez zapłatę przez Emitenta ceny nominalnej obligacji w łącznej kwocie 6.000.000 zł (sześciu milionów złotych) wraz z odsetkami należnymi za ostatni okres odsetkowy.

W dniu 12 września 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 11 września 2013 roku podjął uchwałę nr 01/09/2013 w sprawie przydziału obligacji serii D. Zgodnie z przedmiotową uchwałą Emitent dokonał przydziału 6.500 obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każda o łącznej wartości nominalnej 6.500.000 zł (słownie: Sześć milionów pięćset tysięcy złotych) i cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.

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

W dniu 10 października 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 9 października 2013 roku spółka zależna od Emitenta – OOO Svetly Dali otrzymała Postanowienie Naczelnika Wydziału ds. zarządzania sprawami Administracji m. Łobnia w obwodzie moskiewskim z dnia 09 października 2013 roku nr 1558 o zatwierdzeniu dokumentacji dotyczącej planowania terenu osiedla mieszkaniowego z obiektami infrastruktury socjalnej, położonego w dzielnicy „Krasnaja Polana” w mieście Łobnia (określanego „projektem planiówki”). Na podstawie projektu planiówki Naczelnik Wydziału ds. zarządzania sprawami Administracji m. Łobnia w obwodzie moskiewskim zobowiązał Wydział Architektury i Urbanistyki miasta Łobnia do rejestracji planów urbanistycznych działek, opracowanych w składzie dokumentacji dotyczącej planowania terenu osiedla mieszkaniowego z obiektami infrastruktury socjalnej, położonego w dzielnicy „Krasnaja Polana” w mieście Łobnia.

W dniu 15 października 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 15 października 2013 roku Gustaw Groth pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta złożył rezygnację z zajmowanego stanowiska. Równocześnie Zarząd Spółki poinformował, iż Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 15 października 2013 roku powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Marcinowi Wróblowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu Emitenta. Ponadto Rada Nadzorcza w dniu 15 października 2013 roku powołała do składu Zarządu Spółki bieżącej kadencji Adama Brzezińskiego.

W dniu 25 października 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 25 października 2013 roku powziął informację o dokonaniu w dniu 21 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XI Wydział Gospodarczy wpisu do Rejestru Zastawów zastawu rejestrowego do kwoty 6.500.000 zł (słownie: sześciu milionów pięćset tysięcy złotych) na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy obligacji serii D Emitenta, o przydziale, których Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI 11/2013. Przedmiotowy zastaw rejestrowy ustanowiony został na 3.826.531 (słownie: trzech milionach ośmiuset dwudziestu sześciu tysiącach pięćset trzydziestu jeden) akcjach Tele Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej 3.826.531 zł (słownie: trzech

milionów osiemset dwadzieścia sześć tysięcy pięćset trzydzieści jeden złotych), które znajdują się w Alternatywnym Systemie Obrotu na New Connect.

W dniu 28 października 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 28 października 2013 roku Emitent powziął informację o dokonaniu przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu hipoteki łącznej do kwoty 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych) na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy obligacji serii D Emitenta, o przydziale, których Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI 11/2013. Przedmiotowa hipoteka łączna ustanowiona została na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr A2102 położony w budynku przy ulicy Grzybowskiej 61, dla którego to lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00424829/0 oraz na udziale wynoszącym 7757/1381253 części, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – garażu, dla którego to lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00424141/3, z własnością którego związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych o numerach 56 i 57 na poziomie -1 oraz z komórki lokatorskiej oznaczonej numerem 28 na poziomie -1.

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 Polsce⁴

III kwartał 2013 r. przyniósł zauważalne ożywienie polskiej gospodarki. Według szacunków Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, w minionym kwartale wzrost produktu krajowego brutto wzrost PKP wyniósł 1,8 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2013 r. Tym samym tempo wzrostu polskiej gospodarki okazało się być najwyższe od 5 kwartałów. Jak szacuje IBnGR, uwzględniając czynniki sezonowe, tempo wzrostu PKB w okresie od lipca do września wyniosło 0,6 proc.

⁴ Na podst.: IBnGR - osiemdziesiąty kwartalny raport oceniający stan koniunktury gospodarczej w Polsce (III kwartał 2013 r.) oraz prognozy na lata 2013–2014

Jak ocenia IBnGR głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w III kwartale 2013 r., podobnie jak w całym 2013 był popyt krajowy, którego tempo wzrostu w ostatnim kwartale oszacowano na poziomie 1,4 proc. W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającym się sektorem polskiej gospodarki był przemysł. Zdaniem IBnGR, tempo wzrostu wartości dodanej w przemyśle ukształtowało się na poziomie 4,5 proc. Jak wskazuje IBnGR, było to najwyższe tempo wzrostu tej kategorii od początku 2012 roku. Produkcja sprzedana przemysłu zwiększyła się w tym samym czasie o 4,9 proc. W ocenie Rady Gospodarczej przy Prezesie Rady ministrów dynamika polskiego PKB w III kwartale mogła wynieść nawet ok. 2,0 proc. rdr. W ocenie Rady przyspieszenie gospodarcze daje nadzieję na zrealizowanie, w skali całego roku, wzrostu PKB o 1,5 proc.

Stopa bezrobocia na koniec września wyniosła 13,0 proc. (spadek o 0,2 punktu procentowego w porównaniu z II kw. 2013 r. i wzrost o 0,6 punktu procentowego rok do roku). Jak tłumaczy IBnGR spadek bezrobocia w stosunku do czerwca wiązać należy z sezonowością i aktywizacją, w tym czasie, miejsc pracy w budownictwie, rolnictwie i usługach. Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego inflacja w okresie od lipca do września br. wyniosła 1,1 proc., a na koniec września kształtowała się na poziomie 1,0 proc. (w skali roku). Inflacja konsumencka w ujęciu rocznym wyniosła we wrześniu bieżącego roku 1,0 proc. Jak wskazuje GUS, największy wpływ na ukształtowanie się wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych na tym poziomie miał wzrost cen żywności, która podrożała o 2,9 proc, a także opłat związanych z mieszkaniem (wzrost o 1,8 proc.), podwyżki cen w zakresie rekreacji i kultury (o 3,9 proc.), a także wyższe ceny napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych (o 3,7 proc.), które podniosły ten wskaźnik odpowiednio o 0,64 pkt proc., 0,47 pkt proc., 0,31 pkt proc. i 0,24 pkt proc.

5.2 Sytuacja na rynku lokali mieszkalnych w Polsce⁵

III kwartał przyniósł zdecydowanie ożywienie na polskim rynku mieszkaniowym. Zgodnie z szacunkami firmy analitycznej Reas w minionym kwartale, na rynkach 6 najważniejszych dla deweloperów aglomeracji metropolii Polski (Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi), sprzedano łącznie liczbą transakcji liczona łącznie prawie 9,6 tys. mieszkań, o 18 proc. więcej niż w II kwartale 2013 r. Osiągnięty w III kwartale br. wynik był najwyższym od okresu boomu na rynku nieruchomości w 2007 roku. W analizowanych miastach, na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy, sprzedano blisko 33 tys. lokali, co jest najlepszym wynikiem od 2007 r.

Skokowemu ożywieniu popytu towarzyszy ograniczona aktywność w obszarze nowych inwestycji mieszkaniowych. Miniony kwartał był już kolejnym, w którym liczba nowych mieszkań wprowadzonych do ofert była znacząco niższa nie tylko od liczby lokali sprzedanych, ale także od kilkuletniej przeciętnej. Jak szacuje REAS na rynkach 6 analizowanych aglomeracji w III kwartale wprowadzono do sprzedaży niespełna 5,3 tys. mieszkań. Mniejsza liczba nowych inwestycji związana jest z wprowadzeniem, w minionym roku, tzw. ustawy deweloperskiej, utrudniającej mniejszym deweloperom finansowanie inwestycji mieszkaniowych. Utrzymująca się od II połowy 2012 r. nadwyżka liczby sprzedawanych mieszkań nad mieszkaniem wprowadzanymi do oferty doprowadziła do znaczącego, 24 proc. na przestrzeni 12 miesięcy, spadku podaży mieszkań, do poziomu 41,2 tys. jednostek dla rynków Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi na koniec III kwartału.

Od końca 2012 r. rosnąca aktywność kupujących w zestawieniu z mniejszą podażą mieszkań wpłynęła na wyhamowanie spadku średnich cen mieszkań na rynkach największych miast Polski, za wyjątkiem rynku łódzkiego. Na rynku

⁵ Na podst.: REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. – Rynek mieszkaniowy w Polsce – III kw. 2013 r.

warszawskim, począwszy od III kwartału 2013 r. można mówić o pierwszych symptomach odwrócenia trendu i selektywnym podnoszeniu cen mieszkań w wybranych, najbardziej popularnych metrażach i lokalizacjach

5.3 Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce⁶

Jak wynika z opracowania przygotowanego przez Narodowy Bank Polski w oparciu o cyklicznie przeprowadzane ankiety wśród przewodniczących komitetów kredytowych kilkudziesięciu największych banków działających na polskim rynku, w III kwartale polskie banki nieznacznie poluzowały kryteria przyznawania kredytów hipotecznych. Równocześnie banki deklarują, że średnie marże pobierane od kredytów finansujących zakup mieszkań wzrosły w minionym okresie. Przedstawiciele sektora bankowego równocześnie przyznają, że zainteresowanie finansowaniem hipotecznym wzrasta, co ma związek z niskimi stopami procentowymi, zachęcającymi do sięgania po finansowanie dłużne przy zakupie mieszkania.

Ożywienie, po stronie klientów, na rynku kredytów hipotecznych można również wiązać z zapowiadaną implementacją, z początkiem 2014 r., zaleceń sformułowanych w zaktualizowanej Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Zgodnie z jej założeniami m.in. zmieniona zostanie polityka banków dotycząca wysokości udzielanych kredytów hipotecznych pod zakup mieszkania w stosunku do wartości nieruchomości. Począwszy od 1 stycznia 2014 r. stosunek kwoty kredytu zabezpieczonego hipotecznie do wartości mieszkania (wskaźnik LTV) nie powinien przekraczać poziomu 95 proc., od 1 stycznia 2015 r. maksymalna wysokość wskaźnika zostanie obniżona do 90 proc., a od 1 stycznia 2016 r. rekomendowany maksymalny poziom wskaźnika wyniesie 85 proc.. W przypadku gdy wartość wskaźnika LTV przekracza 80 proc., nadwyżka powinna być odpowiednio ubezpieczona lub zabezpieczona poprzez blokadę środków na rachunku bankowym, lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

5.4 Koniunktura gospodarcza w Rosji

2013 rok przyniósł zauważalne wyhamowanie koniunktury gospodarczej w Federacji Rosyjskiej. Jak podaje Ministerstwo Gospodarki Federacji Rosyjskiej w III kw. 2013 r. PKB Rosji wzrósł o 1,2 proc. rok do roku, utrzymując tempo wzrostu osiągnięte w II kwartale. W sierpniu br. rosyjski rząd obniżył prognozę tegorocznego wzrostu gospodarczego do 1,8 proc., z pierwotnie zakładanych 2,4 proc. W październiku br. Andrei Klepach, wiceminister gospodarki wskazał, że dla wykonania zakładanego na cały rok tempa wzrostu PKP rosyjska gospodarka powinna wzrosnąć w IV kw. 2013 r. do 3 proc. rdr.

Jak wskazują analitycy spowolnienie gospodarcze Rosji spowodowane jest przede wszystkim spadkiem inwestycji zagranicznych w Rosji oraz niższym eksportem, w tym niższymi wpływami ze sprzedaży surowców energetycznych, ropy naftowej i gazu ziemnego. Mniejszy napływ środków pieniężnych z zagranicy znajduje odzwierciedlenie z osłabieniu popytu wewnętrznego, mocno stymulującego, w 2012 r., wzrost PKB.

Spowolnienie gospodarcze w Rosji sprzyja ograniczeniu inflacji. Zgodnie z szacunkami rosyjskiego Federalnego Urzędu Statystycznego w październiku br. inflacja spadła do 6 proc., z 6,1 proc. we wrześniu br. Inflacja w Rosji kształtuje się na poziomie najniższym od III kwartału 2012 r., co w zestawieniu z niskim wzrostem PKB zwiększa prawdopodobieństwo poluzowania polityki monetarnej w Rosji i obniżenia stóp procentowych. Benchmarkowa stopa referencyjna od 2012 r. utrzymywana jest na poziomie 5,5 proc.

⁶ Na podst. Raportu NBP „Sytuacja na rynku kredytowym, IV kwartał 2013 r.”

Spowolnienie gospodarcze do tej pory w umiarkowanym stopniu wpłynęło na odsetek Rosjan pozostających bez pracy. Stopa bezrobocia w Federacji Rosyjskiej w III kw. utrzymywała się na poziomie 5,2-5,3 proc., bliskim historycznym minimum obecnej dekady.

W ocenie władz rosyjskiej gospodarcze nie grozi recesja, a IV kwartał br. powinien już przynieść pierwsze oznaki przyspieszenia. Projekt budżetu na 2014 r. zakłada 3 proc. wzrost PKB. Ożywienie gospodarcze, zgodnie z zapowiedziami rządu federalnego, ma być stymulowane m.in. inwestycjami w infrastrukturę, finansowanymi ze środków rosyjskiego Funduszu Dobrobytu Narodowego, zasilanego z wpływów ze sprzedaży surowców. Rząd chce również wspierać przemysł, zamrażając stawki cen energii elektrycznej dla największych jej odbiorców. Projekt budżetu zakłada zwiększenie deficytu budżetowego do 0,5 proc. PKB, przy ograniczeniu wydatków budżetowych m.in. na kulturę, edukację i ochronę zdrowia.

Obwód moskiewski to niezmiennie 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.

Obwód moskiewski z najmniejszym stopniem odczuwa skutki wyhamowania rosyjskiego tempa wzrostu. Stopa bezrobocia w Moskwie zmniejszyła się z 0,44 proc. w styczniu do 0,35 proc. w październiku br. Średnie wynagrodzenie w Moskwie wynosi 57 tys. rubli miesięcznie, a zgodnie z przewidywaniami stołecznych władz jego wysokość wzrośnie, w 2016 r. do 70 tys. rubli (równowartość 2,1 tys. dolarów amerykańskich).

5.5 Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych obwodu moskiewskiego

Okręg moskiewski pozostaje nie tylko największym, ale i najszybciej rozwijającym się rynkiem mieszkaniowym Federacji Rosyjskiej. Jak podaje Rosyjski Urząd Statystyczny, w okresie od stycznia do września 2013 r. w Rosji oddano do użytku 38,7 mln m² powierzchni użytkowej mieszkalnej, o 12 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2012 r. Według danych Blackwood Real Estate, rosyjskiej firmy doradztwa dla rynku nieruchomości, okręg moskiewski odpowiadał za ponad 10 proc. podaży nowych mieszkań. Spowolnienie gospodarcze w nieznacznym stopniu wpłynęło na potencjał moskiewskiego rynku mieszkaniowego. Zgodnie ze statystykami Banku Centralnego Federacji Rosyjskiej w okresie od stycznia do sierpnia br. liczba kredytów hipotecznych udzielonych mieszkańcom Moskwy wzrosła o 25 proc., do 24,5 tys. sztuk. Z kolei analitycy Blackwood Real Estate szacują, że liczba zarejestrowanych transakcji kupna mieszkania w Moskwie wzrosła w 2013 r., rok do roku o 15 proc. Dla okręgu moskiewskiego wzrost sprzedaży mieszkań wyniósł 25 proc. rdr. (dane Blackwood RE)

Średnie ceny mieszkań na moskiewskim rynku mieszkaniowym w 2013 utrzymują się na poziomie wyższym od średnich cen w 2012 r., aczkolwiek w skali całego 2013 r. III kwartał przyniósł zauważalny spadek średnich cen mieszkań. Na koniec września średnia cena ofertowa mieszkań w Moskwie, w przeliczeniu na metr kwadratowy, wynosiła 178 tys. rubli (5,6 tys. USD), wobec 195 tys. w lutym br. (dane Blackwood RE). Spadek cen spowodowany jest przede wszystkim wzrostem podaży mieszkań z segmentu ekonomicznego, przy stabilnej ofercie mieszkań ze średniej i wyższych półek. W segmencie ekonomicznym średnie ceny mieszkań kształtowały się w III kwartale na poziomie 130 tys. rubli za m².

Dla okręgu moskiewskiego średnie ceny mieszkań wzrosły rok do roku średnio o 6 proc. Średnia cena mieszkań w segmencie ekonomicznym wynosiła na koniec września br. 67 tys. rubli, podczas gdy średnia cena dla wszystkich segmentów rynku kształtowała się na poziomie 73,5 tys. rubli. Na szczególną uwagę zasługuje sytuacja na rynku mieszkaniowym gminy Łobnia, na terenie której PPG S.A. realizuje inwestycję mieszkaniową „Svetly Dali”. Według danych portalu Realty.dmir.ru średnie ceny mieszkań w Łobni wzrosły od początku 2013 r. z 64,7 tys. rubli za m², do 70 tys. rubli na koniec III kwartału.

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 cz. A rozdz. I pkt. 26 sprawozdania finansowego za III kwartał 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 sprawozdania finansowego są zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

9.2 Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta wraz z komentarzem

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.09.2013 r. / 9 miesięcy 2013 r.	30.09.2012 r. / 9 miesięcy 2012 r.	30.09.2013 r. / 9 miesięcy 2013 r.	30.09.2012 r. / 9 miesięcy 2012 r.
Przychody ze sprzedaży	299	1 814	71	432
Koszty działalności operacyjnej	-4 574	-2 117	-1 083	-505
Amortyzacja	-8	-11	-2	-3
Zysk (strata) na sprzedaży	-4 275	-303	-1 012	-72
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-5 027	-866	-1 190	-206
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-5 518	7 524	-1 307	1 794
Zysk (strata) netto	-5 428	6 082	-1 285	1 450
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 783	1 210	-422	288
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-463	-2 481	-110	-591
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 092	510	969	122

	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe	403 182	393 099	95 625	96 155
Aktywa obrotowe	3 178	11 818	754	2 891
Pożyczki udzielone długoterminowe	42 210	31 724	10 011	7 760
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	842	11 057	200	2 705
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 163	316	513	77
Kapitał własny	308 350	306 750	73 133	75 033
Zobowiązania długoterminowe	57 205	56 673	13 568	13 863
Zobowiązania krótkoterminowe	39 695	40 548	9 415	9 918
Rezerwy długoterminowe	1 110	942	263	230
Rezerwy krótkoterminowe	0	4	0	1
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)	-0,01	0,01	0	0
Średnia ważona liczba akcji	631 484 981	619 034 378	631 484 981	619 034 378
Liczba akcji na dzień bilansowy	640 547 129	619 034 378	640 547 129	619 034 378

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 na przestrzeni trzech kwartałów 2013 roku osiągnęła przychody z działalności operacyjnej na poziomie 299 tys. zł, przy czym łączna wartość przychodów to 2.616 tys. zł i wynika w głównej mierze z działalności finansowej. Na koniec trzeciego kwartału Emitentowi udało się pomniejszyć stratę w stosunku do wyniku z półrocza 2013 r. o 2.238 tys. zł.

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 skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z komentarzem

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.09.2013 r. / 9 miesięcy 2013 r.	30.09.2012 r. / 9 miesięcy 2012 r.	30.09.2013 r. / 9 miesięcy 2013 r.	30.09.2012 r. / 9 miesięcy 2012 r.
Przychody łącznie całkowite	77 007	26 161	18 235	6 236
Przychody ze sprzedaży	73 755	3 284	17 465	783
Koszty działalności operacyjnej	-74 628	-6 113	-17 671	-1 457
Amortyzacja	-15	-11	-4	-3
Zysk (strata) na sprzedaży	-873	-2 829	-207	-674
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-5 020	11 550	-1 189	2 753
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-10 428	16 552	-2 469	3 946
Zysk (strata) netto	-13 520	12 520	-3 201	2 985
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 639	-13 157	-2 519	-3 136
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 305	374	2 914	89
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-362	13 506	-86	3 220
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe	517 516	518 972	122 742	126 944
Aktywa obrotowe	64 205	141 777	15 228	34 680
Pożyczki udzielone długoterminowe	920	2 399	218	587
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	21 776	49 351	5 165	12 072
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 046	6 743	1 908	1 649
Kapitał własny	333 809	336 727	79 171	82 366
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	148 837	162 310	35 300	39 702
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	99 075	161 712	23 498	39 556
Rezerwy długoterminowe	76 215	75 241	18 076	18 404
Rezerwy krótkoterminowe	300	12	71	3
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	0,52	0,54	0,12	0,13
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)	-0,02	0,02	-0,01	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy	640 547 129	619 034 378	640 547 129	619 034 378
Średnia ważona liczba akcji	631 484 981	619 034 378	631 484 981	619 034 378

Grupa Kapitałowa PPG S.A. na przestrzeni trzech kwartałów 2013 roku wypracowała łączne przychody w wysokości 77.077 tys. zł. i były one wyższe od przychodów w analogicznym okresie roku 2012 o 50.846 tys. zł, co stanowi wzrost o

194,36%. Wygenerowanie większych przychodów przez Grupę było możliwe dzięki rozpoczęciu w 2013 podpisywania końcowych aktów notarialnych i związane z tym rozpoznanie przychodów w spółce zależnej Platinum Project I dotyczących komercjalizacji Rezydencji Naruszewicza. Spółka sukcesywnie finalizuje transakcje sprzedaży mieszkań w kolejnych kwartałach bieżącego roku, co znajduje odzwierciedlenie w przychodach całej Grupy Kapitałowej.

Wysokie przychody uzyskane w związku z komercjalizacją RN pozwoliły na wypracowanie dodatnich przepływów pieniężnych oraz na rozpoczęcie wcześniejszej spłaty rat kapitałowych zadłużenia zaciągniętego na realizację inwestycji. Od początku 2013r. Emitent zmniejszył wysokość zobowiązań względem banków o 27,5 mln zł., co pozwoli na obniżenie kosztów finansowych o około 700 tys. zł. w 2013r. oraz stworzyło możliwość pozyskania dalszego finansowania na rozwój Grupy.

Trzeci kwartał 2013 roku Emitent zamknął stratą netto w ujęciu narastającym w kwocie 13.520 tys. zł. Dzięki realizacji kolejnych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w Rezydencji Naruszewicza, oraz dzięki nieznacznej poprawie wyceny zobowiązań walutowych Emitentowi udało się wyhamować spadek wyniku w sprawozdaniu skonsolidowanym.

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.

Bieżący wskaźnik płynności Grupy Kapitałowej wyniósł na półrocze 0,65. W ocenie Emitenta płynność finansowa Grupy Kapitałowej nie jest zagrożona.

Rok 2013 to okres komercjalizacji inwestycji mieszkaniowej Rezydencja Naruszewicza. Na koniec III kwartału roku 2013 r. zostało sprzedanych ok. 71 proc. lokali.

10. Informacja o nabyciu akcji własnych

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

Obligacje serii C

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. Stopy redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy:
Redukcja nie wystąpiła.
5. Liczby instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:
W ramach subskrypcji objęto 6.000 szt. obligacji serii C.
6. Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):
Obligacje serii C były obejmowane po cenie emisyjnej równej 1.000 (tysiąc) złotych za jedną Obligację. Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji.
7. Liczby osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:
Liczba podmiotów/osób, które złożyły zapisy na Obligacje serii C – 14.
8. Liczby osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:
Liczba podmiotów/osób, którym przydzielono Obligacje serii C – 14.
9. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby instrumentów finansowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub 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 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".

W dniu 2 września 2013 Emitent dokonał wykupu 6.000 Obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii C określonymi uchwałą Zarządu nr 01/08/2012 z dnia 10 sierpnia 2012 roku, zmienionej uchwałą Zarządu nr 01/10/2012 z dnia 18 października 2012 roku tj. poprzez zapłatę przez Emitenta ceny nominalnej Obligacji serii C w łącznej kwocie 6.000.000 zł (sześciu milionów złotych) wraz z odsetkami należnymi za ostatni okres odsetkowy.

Obligacje serii D

Na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 9 sierpnia 2013 roku o numerze Emitent dokonał emisji jednorocznych obligacji na okaziciela serii D w ilości 6.500 (sześć tysięcy pięćset) sztuk o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda.

W dniu 11 września 2013 roku podjął uchwałę nr 01/09/2013 w sprawie przydziału obligacji serii D.

Zgodnie z przedmiotową uchwałą o przydziale Obligacji serii D Emitent dokonał przydziału 6.500 Obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każda o łącznej wartości nominalnej 6.500.000 zł (słownie: Sześć milionów pięćset tysięcy złotych) („Obligacje”) i cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.

Pozostałe informacje dotyczące Obligacji serii D:

1. Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela i nie mają one formy dokumentu;
2. Obligacje serii D wyemitowane zostały jako niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, iż po ustanowieniu zabezpieczeń, o których mowa poniżej będą one obligacjami zabezpieczonymi.

W dniu 25 października 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 25 października 2013 roku powziął informację o dokonaniu w dniu 21 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XI Wydział Gospodarczy wpisu do Rejestru Zastawów zastawu rejestrowego do kwoty 6.500.000 zł (słownie: sześciu milionów pięciuset tysięcy złotych) na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy obligacji serii D Emitenta, o przydziale, których Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI 11/2013. Przedmiotowy zastaw rejestrowy ustanowiony został na 3.826.531 (słownie: trzech milionach ośmiuset dwudziestu sześciu tysiącach pięciuset trzydziestu jeden) akcjach Tele-Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej 3.826.531 zł (słownie: trzech milionów osiemset dwadzieścia sześć tysięcy pięćset trzydzieści jeden złotych), które znajdują się w Alternatywnym Systemie Obrotu na New Connect.

W dniu 28 października 2013 roku Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż w dniu 28 października 2013 roku Emitent powziął informację o dokonaniu przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu hipoteki łącznej do kwoty 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych) na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy obligacji serii D Emitenta, o przydziale, których Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI 11/2013. Przedmiotowa hipoteka łączna ustanowiona została na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr A2102 położony w budynku przy ulicy Grzybowskiej 61, dla którego to lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00424829/0 oraz na udziale wynoszącym 7757/1381253 części, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – garażu, dla którego to lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00424141/3, z własnością którego związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych o numerach 56 i 57 na poziomie -1 oraz z komórki lokatorskiej oznaczonej numerem 28 na poziomie -1.

Z uwagi na ustanowienie powyższych zabezpieczeń zgodnie z warunkami emisji obligacji serii D na dzień publikacji niniejszego raportu są obligacjami zabezpieczonymi.

3. Obligacje nie mają charakteru obligacji zamiennych na akcje;
4. Obligacje są obligacjami odsetkowymi;
5. Obligacje są obligacjami jednorocznymi;
6. Obligacje oprocentowane są według stałej stopy procentowej wynoszącej 11% w skali roku, wypłacane kwartalnie.
7. 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 przewiduje możliwości przeliczania świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne;
9. Obligacje były oferowane w drodze niepublicznego proponowania, o którym mowa w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. do mniej niż 150 inwestorów;
10. 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 2 września 2014 roku. Z chwilą wykupu Obligacje ulegną umorzeniu.

Jednocześnie Emitent zobowiązał 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.

11. Obligacje zostaną objęte wnioskiem o ich wprowadzenia do obrotu zorganizowanego na rynku Catalyst;
12. 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	
	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012
Aktywa finansowe – akcje / udziały	332 602	332 602	332 602	332 602
Inne aktywa finansowe	0	0	0	0
Należności handlowe	162	2 505	162	2 505
Pozostałe należności	680	8 552	680	8 552
Pożyczki udzielone	42 210	31 724	42 210	31 724
Środki pieniężne	2 163	316	2 163	316

Zobowiązania finansowe (jednostkowe)	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	26 685	28 171	26 685	28 171
- długoterminowe	25 963	25 662	25 963	25 662
- krótkoterminowe	722	2 509	722	2 509
Leasing Finansowy i dłużne papiery wartościowe	6 539	6 237	6 539	6 237
Zobowiązania handlowe	1 144	723	1 144	723
Pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	62 532	62 090	62 532	62 090

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.

W 2013 r. sytuacja gospodarcza w Rosji uległa zauważalnemu pogorszeniu, obnażając systemowe problemy rosyjskiej gospodarki, opartej o model surowcowy. Pomimo zapowiedzi gotowości reform władze Federacji Rosyjskiej do tej pory nie podjęto próby realizacji zmian polityki gospodarczej, która wpłynęłaby na poprawę klimatu inwestycyjnego i powstrzymałaby utrzymujący się od wielu lat odpływ kapitału z Rosji. Utrzymanie takiego stanu grozi utrzymaniem

stagnacji gospodarczej w Rosji, jak również, w przypadku spadku cen surowców eksportowych, do recesji gospodarczej w Rosji.

Ryzyko negatywnych kierunków zmian w polityce zagranicznej Rosji

Kierunki zmian w rosyjskiej polityce zagranicznej często różnią się od interesów i celów jej głównych partnerów handlowych. Obecnie Rosja deklaruje, że stosunki polityczne z partnerami handlowymi pozostaną na niezmiennym, zadawalającym 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 perspektywę 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 perspektywę 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 wszelkim pozwoleń i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia budowy, opóźnienia w pracach generalnych wykonawców, komplikacje w uzyskaniu kredytów od instytucji finansowych, problemy dotyczące gruntów (np. znaleziska archeologiczne, instalacje wodne, kanalizacyjne).

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

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

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 perspektywę 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 menedżerskiej lub kluczowych pracowników Emitenta mogłaby niekorzystnie wpłynąć na prowadzoną przez Spółkę działalność i osiąganе wyniki finansowe. Na ryzyko uzależnienia od kadry menedżerskiej 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.

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 pespektywy 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.

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 m.in. z międzynarodową kancelarią prawną oraz biurem księgowym, podatkowym oraz audytu. Emitent oddelegował również na cały okres realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego Svetly Dali na teren Federacji Rosyjskiej zatrudnionych w Grupie Emitenta polskich inżynierów budownictwa oraz specjalistów do spraw finansów.

W szczególności realizacja prognoz finansowych Grupy za rok 2013 r. uzależniona jest od realizacji transakcji kapitałowych i związanej z nimi spodziewanej reklasyfikacji i aktualizacji wartości części aktywów Grupy zlokalizowanych w Rosji. Ze względu na szereg czynników natury ekonomicznej i prawnej, w ocenie Zarządu Emitenta nie można całkowicie wykluczyć ryzyka niedojścia do skutku wspomnianych wyżej transakcji w zakładanym terminie, co skutkowałoby niezrealizowaniem oczekiwanego wyniku finansowego na wspomnianych transakcjach i, w konsekwencji, niezrealizowaniem prognoz finansowych na 2013 r.

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

Na koniec trzeciego kwartału 2013 r. Grupa Kapitałowa Platinum Properties Group SA wypracowała w ujęciu narastającym przychody ze sprzedaży o wartości 73.755 tys. zł, wobec 3.284 tys. zł w analogicznym okresie 2012 r.,. Podstawowym czynnikiem wpływającym na zwiększenie wartości przychodów było rozpoczęcie komercjalizacji inwestycji Rezydencja Naruszewicza. 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 początkowym etapie realizacji. Na koniec III kwartału 2013 r. zostało sprzedanych ok 71% apartamentów Rezydencji Naruszewicza. W ostatnim kwartale 2013 r. na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej decydujący wpływ będzie miała dalsza sprzedaż apartamentów w rezydencji Naruszewicza.

W związku z faktem, iż projekt Svetly Dali jest w początkowej fazie realizacji Emitent nie będzie w roku 2013 uzyskiwał przychodów z tytułu jego komercjalizacji. Oznacza to konieczność weryfikacji przychodów oraz wpływu na prognozy finansowe.

14. Prognoza wyników finansowych

W okresie minionego kwartału i po dniu bilansowym prognozy skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. na lata 2012 – 2015 nie uległy zmianie.

Aktualna prognoza skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej PPG S.A. na lata 2012 – 2015 zawiera 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. Równocześnie Zarząd Emitenta pragnie poinformować, że osiągnięcie prognozowanego zysku netto w 2013 r. będzie możliwe dzięki oczekiwanemu zyskowi na aktualizacji wyceny nieruchomości należących do OOO Svetly Dali, spółki zależnej od Emitenta. W ramach realizacji inwestycji osiedla mieszkaniowego w miejscowości Łobnia, w okręgu moskiewskim, w IV kwartale br. spodziewane jest przeniesienie własności do części z posiadanych przez OOO Svetly Dali nieruchomości, przeznaczonych pod zabudowę handlową, do spółki celowej. Przeniesieniu własności nieruchomości towarzyszyć będzie jej reklasyfikacja do kategorii nieruchomości inwestycyjnej i spodziewana aktualizacja wartości nieruchomości. Wycena nieruchomości zostanie sporządzona przez niezależne, renomowane firmy doradztwa na rynku nieruchomości. Wedle najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, opierając się na wewnętrznych szacunkach, zysk na aktualizacji nieruchomości może wynieść między 8 a 13 mln euro (34,1 – 55,5 mln zł według średniego kursu wg. NBP z dnia publikacji sprawozdania).

Raport za III kw. 2013 roku przekazuje Zarząd Platinum Properties Group S.A. w składzie:

1. Marcin Wróbel – Prezes Zarządu

2. Adam Brzeziński – Członek Zarządu