



PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

**PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.**  
Jednostkowy Raport Kwartalny za III kw. 2009 r.



## Spis treści

1. Informacje ogólne.....	3
1.1. Podstawowe informacje.....	3
1.2. Ślad osobowy organów Emitenta .....	3
1.3. Status spółki publicznej.....	4
1.4. Struktura akcjonariatu Emitenta .....	4
1.5. Struktura Grupy Kapitałowej.....	5
2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2009 r.....	6
2.1. Opis przyjętych zasad rachunkowości.....	6
2.2. Wybrane dane finansowe .....	6
3. Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	7
3.1. Przedmiot działalności Emitenta .....	7
3.2. Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w III kwartale 2009 r.....	7
3.3. Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym .....	7
3.4. Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	8
4. Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności .....	10

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1.1. Podstawowe informacje

<b>Pełna nazwa</b>	<b>Platinum Properties Group S.A</b>
<b>Siedziba</b>	Al. Jerozolimskie 123A; 02-017 Warszawa
<b>Podstawowa działalność</b>	Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
<b>Kapitał zakładowy*</b>	Kapitał zakładowy na dzień 30.09.2009 r. wynosił 20.020.000 zł i dzielił się na: 1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda; 2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
<b>Czas trwania</b>	Nieoznaczony
<b>Sąd Rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

\*Po dniu, na który sporządzono niniejszy raport, tj. 27 października 2009 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 175.000 zł. Podwyższenie kapitału zostało dokonane poprzez emisję 1.750.000 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. Obecnie kapitał zakładowy wynosi 20.195.000 złotych i dzieli się na 201.950.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 złoty każda.

### 1.2. Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 30 września 2009 roku w skład organów wchodziły następujące osoby:

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

<b>Piotr Wiśniewski</b>	<b>Członek Zarządu</b>
<b>Gustaw Groth</b>	<b>Członek Zarządu</b>
<b>Michał Orzechowski</b>	<b>Członek Zarządu</b>

Skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2009 r.

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

<b>Leszek Wiśniewski</b>	<b>Przewodniczący Rady Nadzorczej</b>
<b>Bernhard Friedl</b>	<b>Członek Rady Nadzorczej</b>
<b>Mark Montoya</b>	<b>Członek Rady Nadzorczej</b>
<b>Ron Melchet</b>	<b>Członek Rady Nadzorczej</b>
<b>Adam Osiński</b>	<b>Członek Rady Nadzorczej</b>

Skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie w okresie III kwartału 2009 r. W dniu 2 września b.r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Pana Pawła Kucha oraz Panią Małgorzatę Wiśniewską oraz powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Marka Montoye i Pana Rona Melcheta. W dniu 27 października b.r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował ww. zmiany w składzie Rady Nadzorczej, o czym spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2009.

### 1.3. Status spółki publicznej

W dniu 13 października b.r. Platinum Properties Group S.A. zadebiutowała na rynku NewConnect. W okresie od 13.10.09 r. do 09.11.09 r. notowane na rynku NewConnect były prawa do akcji zwykłych serii C Platinum Properties Group S.A. Od dnia 10.11.09 r. w obrocie znajdują się akcje serii A, B i C.

### 1.4. Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 16 listopada 2009 r.

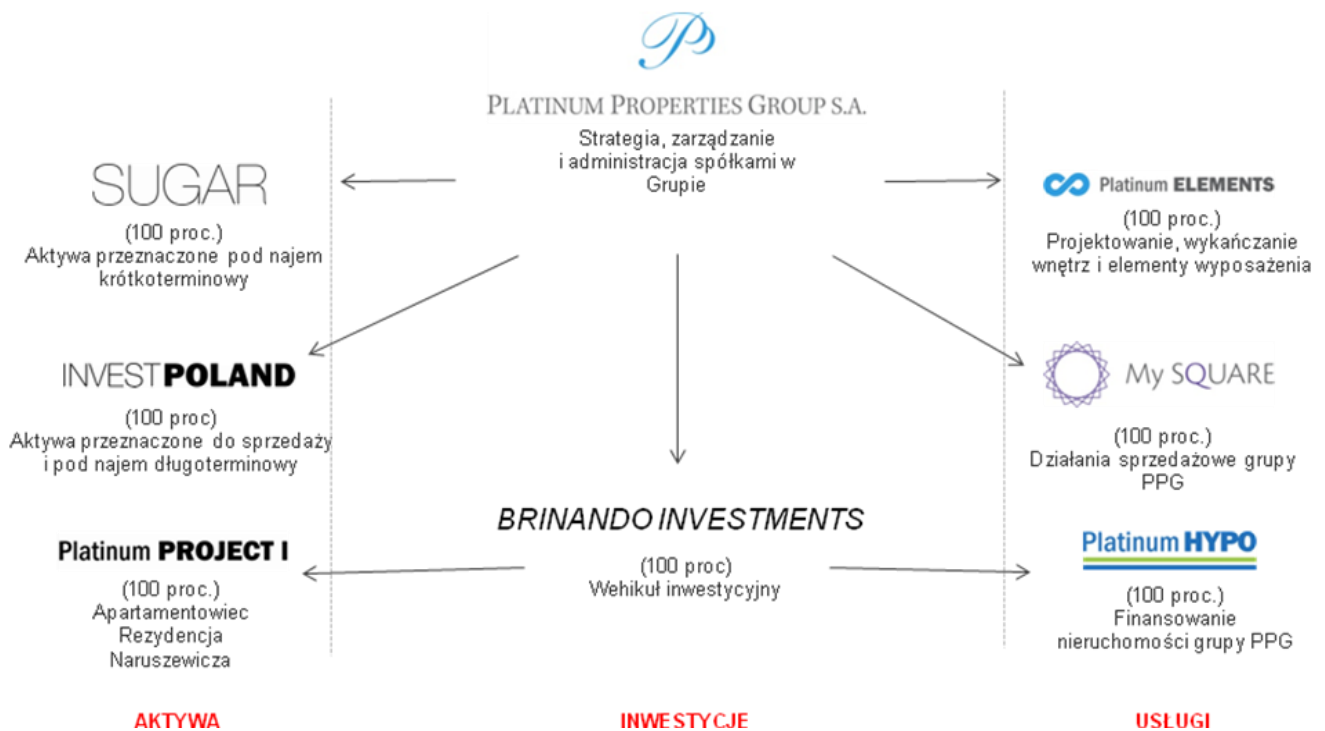
<b>Lp.</b>	<b>Imię i nazwisko akcjonariusza</b>	<b>Liczba akcji (w szt.)</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym (w proc.)</b>	<b>Udział w głosach (w proc.)</b>
1.	W Investments Limited	200.200.000	99,13	99,13
2.	Pozostali	1.750.000	0,87	0,87
	<b>Razem</b>	<b>201.950.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 1.5. Struktura Grupy Kapitałowej

Emitent jest Spółką Dominującą w stosunku do spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. W zakresie działalności Emitenta pozostaje:

- planowanie strategiczne i zarządzanie grupą;
- zarządzanie całym cyklem kreowania wartości nieruchomości;
- organizacja projektów i nadzór nad realizowanymi inwestycjami;
- zarządzanie relacjami z klientami biznesowymi;
- marketing i PR.

W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:



Udział w kapitale podstawowym odpowiada udziałowi w całkowitej liczbie głosów.

Emitent jest podmiotem zależnym wobec W Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). W Investments Limited jest podmiotem typu *private equity* inwestującym głównie w sektorze telekomunikacyjnym oraz w sektorze nieruchomości. Swoje inwestycje realizuje głównie na terenie Polski. Kapitał inwestycyjny W Investments Limited pochodzi od osób prywatnych.

## 2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2009 r.

### 2.1. Opis przyjętych zasad rachunkowości

Niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Platinum Properties Group S.A. zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Przyjęte zasady i metody rachunkowości są takie same jak opisane w Dokumencie Informacyjnym. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości, uległo zmianie jedynie przeznaczenie budynków, a tym samym ich prezentacja w sprawozdaniu. Obecnie nieruchomości prezentowane są w pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

Walutą sprawozdawczą i prezentacji niniejszego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Zarząd Platinum Properties Group S.A. potwierdza, że prezentowane Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe PPG S.A. w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

### 2.2. Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE	III kwartały narastająco	III kwartał
	01.01.09 - 30.09.09	01.07.09 - 30.09.09
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3 933 509	203 334
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	487 449	65 796
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 269 179	-156 193
IV. Zysk (strata) brutto	-1 707 677	557 687
V. Zysk (strata) netto	-1 725 280	359 361
VI. Amortyzacja	4 533	-53 185

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE	30.06.2009	30.09.2009
I. Kapitał własny	54 367 205	54 766 566
II. Należności długoterminowe	5 854 141	6 773 078
III. Należności krótkoterminowe	2 692 387	2 672 212
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 241 719	1 559 494
V. Zobowiązania długoterminowe	27 330 717	26 268 396
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 804 819	2 529 724



Spółka nie prezentuje porównywalnych danych finansowych za III kw. poprzedniego roku obrotowego oraz porównywalnych danych finansowych za trzy kwartały roku 2008 r. z uwagi na zbyt krótki okres działania. Emitent został zarejestrowany w dniu 10 października 2008 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w wyniku połączenia Platinum Properties Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz W-Link sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

#### **3.1. Przedmiot działalności Emitenta**

Podstawowa działalność PPG S.A. koncentruje się na zarządzaniu Grupą Kapitałową oraz działalnością związaną z obrotem nieruchomości mieszkalnymi i użytkowymi, głównie na terenie Warszawy. Obecnie są to apartamenty, a w przyszłości, także powierzchnie biurowe. Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta oraz składowe jej oferty odzwierciedlają cykl zarządzania wartością nieruchomości. Finalnym produktem kompleksowej oferty Grupy Kapitałowej Emitenta są ekskluzywne, w pełni wykończone i wyposażone apartamenty z segmentu Premium przeznaczone do sprzedaży lub najmu.

Emitent w znacznym stopniu prowadzi działalność poprzez wyspecjalizowane podmioty zależne. Służy to optymalizacji operacyjnej poprzez większą efektywność działania poszczególnych spółek zależnych skoncentrowanych na swoim odcinku w ramach prowadzonej przez Grupę działalności. Emitent posiadając większościowe pakiety udziałów w każdej ze spółek wpływa na procesy decyzyjne oraz kontroluje realizacje postawionych przed spółkami zadań.

#### **3.2. Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w III kwartale w 2009 r.**

W dniu 23 września 2009 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 445/2009, na mocy której postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect następujące instrumenty finansowe spółki Platinum Properties Group S.A.:

- 1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 zł każda;
- 2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda;
- 3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C wartości nominalnej 0,10 zł każda;
- 4/ 1.750.000 praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każde.

#### **3.3. Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym**

W dniu 9 października 2009 r., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 541/2009, na mocy której określił 13 października 2009 r. jako dzień pierwszego notowania na rynku NewConnect 1.750.000 praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każde. Prawa do akcji serii C Spółki Platinum Properties Group S.A. notowane były w okresie od 13.10.09 r. do 09.11.09 r. na rynku kierowanym zleceniami w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "PPG-PDA" i oznaczeniem "PPGA".



W dniu 27 października 2009 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Platinum Properties Group S.A. o kwotę 175.000 zł. Podwyższenie kapitału zostało dokonane poprzez emisję 1.750.000 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 5 listopada 2009 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 635/2009, na mocy której określił 10 listopada 2009 r. jako dzień pierwszego notowania na rynku NewConnect: 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda, 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda oraz 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLPLPGR00010”. Akcje serii A, B i C Spółki Platinum Properties Group S.A. są notowane na rynku kierowanym zleceniami w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "PPG" i oznaczeniem "PPG". 9 listopada 2009 r. został określony dniem ostatniego notowania na rynku New Connect praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda, oznaczonych przez KDPW S.A. kodem „PLPLPGR00028”.

### **3.4. Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

Światowy kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze nie sprzyja szeroko rozumianemu rynkowi mieszkaniowemu, zwłaszcza w sferze jego budownictwa. W okresie III 2009 r. sytuacja w branży nie uległa znacznej zmianie, jednak można zauważyć pewne symptomy stabilizacji na rynku nieruchomości. Przyczyn zmian należy upatrywać w znacznej redukcji liczby nowych inwestycji, spadku cen oraz zmian zachodzących w polityce kredytowej banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W długim terminie widać, że jest to rynek perspektywiczny. Niedobór mieszkań szacowany przez Ministerstwo Infrastruktury wynosi ok. 1,5 mln mieszkań, zaś nieoficjalne dane mówią o liczbie 2,5 mln. Zmniejszona aktywność w zakresie rozpoczynania nowych projektów inwestycyjnych w 2009 roku w związku ze spowolnieniem gospodarczym i problemami z uzyskaniem finansowania przez firmy deweloperskie spowoduje powstanie luki, która będzie musiała zostać wypełniana. Dodatkowo na wielkość nadwyżki popytu nad podażą wpłynąć będzie migracja ludności z mniejszych miast do większych aglomeracji.

Emitent oraz jego spółki zależne działają w najbardziej odpornym na kryzys segmencie - rynku Premium. Ofertą Grupy są ekskluzywne, w pełni wykończone i wyposażone apartamenty zlokalizowane, przede wszystkim, na rynku warszawskim (populacja 1,7 mln osób), która skierowana jest zarówno do rynku konsumenckiego, jak i przedsiębiorstw. Modelowi klienci indywidualni to zamożne osoby o stabilnych dochodach, poświęcające dużo czasu na działalność zawodową, posiadający ponadprzeciętne zasoby kapitałowe. Modelowymi kontrahentami biznesowymi są firmy poszukujące lokali na wynajem dla wyższej kadry menedżerskiej oraz zainteresowane wysokiej klasy powierzchnią biurową, a także instytucje finansowe planujące realizację większych przedsięwzięć inwestycyjnych w postaci pakietowego zakupu apartamentów. Zlokalizowanie projektów inwestycyjnych głównie na terenie Warszawy ma dodatkowy atut, głównie z uwagi na najwyższe zarobki jej mieszkańców w porównaniu do reszty kraju, niską stopę bezrobocia oraz ciągłą migrację osób z pozostałej części kraju. Problemem z pozyskaniem finansowania na zakup nieruchomości przez potencjalnych klientów ma drugorzędne znaczenie, głównie z uwagi na fakt, że klientem docelowym Grupy są osoby zamożne.



Do czynników, które wpływają na rynek nieruchomości należą m.in.:

#### **A. Koniunktura gospodarcza w Polsce**

Nadal obserwowane jest spowolnienie gospodarcze, według szacunków Departamentu Analiz i Prognoz Ministerstwa Gospodarki wzrost PKB w 2009 r. wyniesie 1 proc. r/r. Bardziej optymistyczną prognozę podaje Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, według którego wzrost PKB w 2009 roku wyniesie 1,4 proc., a w 2010 r. 2,2 proc.

Głównymi czynnikami wpływającymi na spowolnienie w Polsce w okresie trzech pierwszych kwartałów roku 2009 są popyt zewnętrzny i popyt wewnętrzny. Wzrost popytu zewnętrznego, mimo aprecjacji złotego w stosunku do euro i dolara amerykańskiego, zniwelował nieco spadek popytu krajowego. Na spadek popytu wewnętrznego wpłynęły w głównej mierze negatywne nastroje wśród przedsiębiorców, co do kształtowania się przyszłej sytuacji gospodarczej. Przedsiębiorcy ograniczyli wydatki inwestycyjne z powodu trudności w uzyskaniu kredytów bankowych oraz mniejszych bezpośrednich inwestycji zagranicznych (FDI). Pozytywny natomiast impuls powinny dać inwestycje infrastrukturalne współfinansowane ze środków unijnych.

Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła na koniec III kw. b.r. 10,9 proc., co oznacza jej wzrost w stosunku do stanu z końca II kw. b.r. o 0,3 punktu procentowego, a w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrost wyniósł 2 punkty procentowe. Według szacunków IBnGR sytuacja na rynku pracy w kolejnych miesiącach ulegnie pogorszeniu. Zgodnie z prognozami stopa bezrobocia na koniec 2009 r. wyniesie 12,6 proc., a na koniec 2010 r. 12,9 proc.

Negatywne tendencje zaobserwowane na rynku pracy nie mają przełożenia na tempo wzrostu przeciętnego wynagrodzenia brutto, mimo że dynamika jego wzrostu jest niższa niż w latach poprzednich. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w okresie trzech kwartałów roku 2009 w stosunku do porównywalnego okresu roku 2008, wzrosło o 4,6 proc. Przewiduje się, że ta tendencja się utrzyma.

#### **B. Ceny mieszkań**

W związku z niższym popytem oraz dużą podażą mieszkań, ceny metra kwadratowego mieszkań systematycznie maleją. Na obniżenie cen na rynku pierwotnym wpływa również podaż mieszkań z rynku wtórnego oraz trudności w płynności finansowej deweloperów, którzy nie mogąc uzyskać finansowania zewnętrznego są bardziej skłonni sprzedawać mieszkania po cenach niższych niż pierwotnie zakładano. Jednak z ostatnich analiz wynika, że następuje wyrównanie poziomu podaży i popytu. Według REAS szacowana nadwyżka na koniec pierwszego półrocza 2009 r. wyniosła 9 tys. jednostek. Zrównanie popytu i podaży, głównie z uwagi na przesunięcie w czasie realizacji wcześniej planowanych projektów inwestycyjnych przy jednoczesnym spodziewaniu się zwiększenia akcji kredytowej stymulującej popyt, spowoduje usztywnienie w obszarze negocjacji cenowych.

#### **C. Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych**

Wartość udzielanych przez banki kredytów mieszkaniowych wyraźnie sygnalizuje potencjał popytowy. Obecnie akcja kredytowa jest jeszcze ograniczona i biorąc pod uwagę liczbę udzielanych kredytów sektor bankowy osiągnął poziom z roku 2005 r., natomiast biorąc pod uwagę, jako parametr wartość udzielanych kredytów akcja kredytowa jest zbliżona do poziomu z roku 2006. Z powodu spowolnienia gospodarczego i zaostrzenia polityki kredytowej zarówno nabywcom nieruchomości jak i inwestorom działającym w branży, dynamika tego wskaźnika wyraźnie spadła. Zestawiając wartość udzielonego finansowania w I pół. 2009 r. i w I pół. 2008 r. spadek wyniósł, aż 43 proc. Ale porównując wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych na przestrzeni ostatniego półrocza, widoczne jest ożywienie w tym obszarze. Zauważalne jest stopniowe zwiększanie akcji kredytowej, biorąc pod uwagę wartość udzielonych kredytów w styczniu i czerwcu b.r. dynamika wzrostu wynosi 53 proc.

#### **4. Informację na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności**

Emitent w okresie III kwartałów b.r. wypracował jednostkowe przychody w kwocie 3 933 509 PLN. W porównaniu do przychodów osiągniętych po II pierwszych kwartałach b.r., które wyniosły 3 730 175 PLN, przychody wzrosły o kwotę 203 334 PLN, co stanowi przyrost o 5,5 proc.

Spółka w III kwartale wypracowała dodatni wynik finansowy, który wyniósł 359 361 PLN. Największy wpływ na wynik, miała wycena kredytu długoterminowego, co przełożyło się na obniżenie kosztów finansowych o 652 196 PLN, tj. o 52,0 proc. w stosunku do wartości kosztów finansowych prezentowanych w sprawozdaniu na koniec II kwartału.

Emitent decyzją Zarządu dokonał zmiany przeznaczenia budynków i budowli ze względu na sposób ich wykorzystania oraz zmienił ich prezentację w sprawozdaniu finansowym za III kwartał. Nieruchomości zostały zaprezentowane w pozycji „nieruchomości inwestycyjne”, czego konsekwencją była korekta naliczonej amortyzacji o 53 185 PLN.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, które miały decydujący wpływ na wynik finansowy netto, Emitent po III kwartałach pomniejszył stratę w stosunku do poziomu osiągniętego po II kwartałach b.r. o kwotę 359 361 PLN, tj. o 17,2 proc.