



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

**Jednostkowy Raport Kwartalny
III kw. 2011 r.**

1.	Informacje ogólne.....	3
1.1	Podstawowe informacje	3
1.2	Skład osobowy organów Emitenta	3
1.3	Status spółki publicznej.....	4
1.4	Struktura akcjonariatu Emitenta	4
1.5	Struktura Grupy Kapitałowej	4
2.	Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi.....	5
2.1	Opis przyjętych zasad rachunkowości	5
2.2	Wybrane dane finansowe.....	6
2.3	Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych.....	7
3.	Komentarz zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	8
3.1	Przedmiot działalności Emitenta	8
3.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w III kwartale 2011 r.....	8
3.3	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym	9
3.4	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	10
4.	Planowany rozwój	13
5.	Prognoza wyników finansowych	14

1. Informacje ogólne

1.1 Podstawowe informacje

Pełna nazwa	Platinum Properties Group S.A.
Siedziba	Al. Niepodległości 58; 02-626 Warszawa
Podstawowa działalność	Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
Kapitał zakładowy*	Kapitał zakładowy na dzień 30.09.2011 r. wynosił 61.903.437,80 PLN i dzielił się na: 1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda; 4/ 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.
Czas trwania	Nieoznaczony
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 30 września 2011 roku w skład organów wchodziły następujące osoby:

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

Piotr Wiśniewski	Prezes Zarządu
Gustaw Groth	Wiceprezes Zarządu
Michał Orzechowski	Członek Zarządu
Marcin L. Wróbel	Członek Zarządu

Skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2011 r.

W dniu 24 października 2011 roku Rada Nadzorcza Platinum Properties Group S.A. uchwałą nr 2/10/2011 odwołała ze składu Zarządu Pana Michała Orzechowskiego.

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

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2011 r.

1.3 Status spółki publicznej

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

1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 14 listopada 2011 r.

Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	Righteigh Holdings Limited	378.986.667	61,22	61,22
1.	W Investments Limited	197.051.100	31,83	31,83
2.	Pozostali	42.996.611	6,95	6,95
Razem		619.034.378	100	100

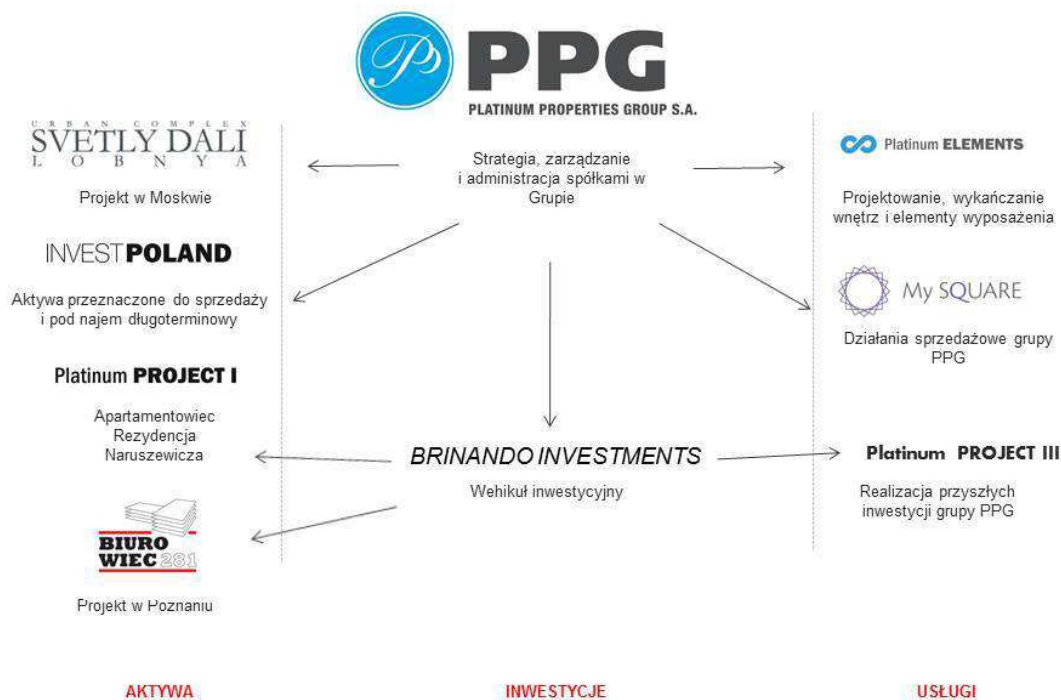
1.5 Struktura Grupy Kapitałowej

Emitent jest Spółką Dominującą w stosunku do spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. 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. 14 listopada 2011 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:



W dniu 29 lipca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zbyciu przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace 100 proc. akcji Platinum Hypo S.A. Cena zbycia przedmiotowych akcji wyniosła 75.000 PLN. Sprzedaż akcji Platinum Hypo S.A. była podyktowana podjęciem decyzji na skoncentrowaniu działań podejmowanych przez spółki z Grupy na działalności związanej z przygotowaniem i realizacją projektów inwestycyjnych.

2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi

2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości

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

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

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

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości PPG S.A. będzie kontynuować działalność w nie zmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

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

Rokiem obrotowym w Spółce jest rok kalendarzowy.

Przyjęte zasady i metody rachunkowości są takie same jak opisane w Jednostkowym Raporcie Rocznym za 2010 r., opublikowanym w dniu 25 maja 2011 r. W okresie objętym niniejszym raportem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 lipca 2011 r. do 30 września 2011 r. oraz od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2011 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. i 30 września 2010 r. dla danych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 lipca 2010 r. do 30 września 2010 r. oraz od 1 stycznia 2010 r. do 30 września 2010 r. dla danych ze sprawozdania z całkowitych dochodów.

2.2 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	III kwartał 2011 01.07.2011 - 30.09.2011	III kwartał 2010 01.07.2010 - 30.09.2010	III kw. 2011 narastająco 01.01.2011 - 30.09.2011	III kw. 2010 narastająco 01.01.2010 - 30.09.2010
I. Przychody netto ogółem	456	3 627	14 512	5 058
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	-453	143	-1 596	950
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-453	-143	-1596	506
IV. Zysk (strata) brutto	-466	1 068	11 189	-1 765
V. Zysk (strata) netto	-527	848	11 094	-1 460
VI. Amortyzacja	-12	-5	-58	-18

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2010
I. Kapitał własny	312 757	61 270	55 810
II. Należności długoterminowe	0	9 672	9 168
III. Należności krótkoterminowe	11 232	11 227	3 480
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 401	315	892
V. Zobowiązania długoterminowe	80 994	87 733	27 041
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	2 606	237 365	198

2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych

Emitent w III kwartale 2011 roku wypracował przychody jednostkowe z podstawowej działalności w wysokości 134 tys. PLN i były one niższe od analogicznego okresu w roku poprzednim o 3.493 tys. PLN, co daje spadek o 96 proc. Należy jednak zaznaczyć, iż PPG S.A. jako spółka dominująca w grupie kapitałowej, koncentruje się przede wszystkim na budowie wartości całej Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. oraz na transakcjach kapitałowych mających największy wpływ na wyniki finansowe Spółki.

Emitent w ramach działalności finansowej wypracował, poza działalnością podstawową, przychód w wysokości 312 tys. PLN, co daje progresję w stosunku do analogicznego okresu roku 2010 o 104 proc.

Za III kwartał 2011 roku Emitent poniósł stratę netto w wysokości -527 tys. PLN, co w porównaniu z wynikiem Spółki w analogicznym okresie roku 2010 oznacza obniżenie wyniku o 1.375 tys. PLN, co stanowi spadek o 162 proc.

Należy zaznaczyć, że Emitent zmniejszył wielkość zobowiązań w pasywach 11,70 pkt. proc. za badany okres, z poziomu 32,77 proc. w III kwartale 2010 do poziomu 21,08 proc. za analogiczny okres w roku 2011.

Za III kwartał 2011 roku uległa zmianie struktura aktywów Emitenta. Udział aktywów trwałych w aktywach ogółem Emitenta stanowi 96,79 proc., co w głównej mierze spowodowane zostało włączeniem do grupy Spółki rosyjskiej. Emitent informował o zwiększonym zaangażowaniu w akwizycję podmiotów w raportach bieżących.

Wzrosły również, w stosunku do III kwartału roku 2010, kapitały netto o 460,4 proc. oraz working capital o 141,17 proc.

Emitent w dalszym ciągu będzie koncentrował się na adaptacji oraz współmierności kosztów do przychodów, w sposób umożliwiający wypracowanie najekonomiczniejszych rozwiązań w danej sytuacji makro oraz mikroekonomicznej w jakiej funkcjonuje na rynku.

Ponadto Emitent jest na etapie przygotowawczym do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w Rosji. Będzie to największa inwestycja, która planowana jest na najbliższe 7 do 8 lat.

Wszystkie działania zatem Emitenta, będą ukierunkowane na wypracowania najbardziej skutecznych ekonomicznie rozwiązań w celu zapewnienia bezpiecznego i efektywnego prowadzenia i rozliczenia wspomnianej inwestycji w Rosji.

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

3.1 Przedmiot działalności Emitenta

Platinum Properties Group S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej PPG S.A., zajmującej się inwestowaniem, obrotem i zarządzaniem na rynku nieruchomości. Działalność Spółki prowadzona jest przez wyspecjalizowane podmioty zależne, w których PPG S.A. posiada większościowe pakiety udziałów. Taki model operacyjny służy optymalizacji aktywności biznesowej Grupy, w której poszczególne podmioty skoncentrowane są na 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 uzyskiwania przez nie najwyższych wartości. Struktura finansowania inwestycji zakłada wykorzystanie kredytów od instytucji finansowych, współpracujących ze spółką w oparciu o długoterminowe i trwałe relacje partnerskie, a także emisje kolejnych serii akcji i obligacji. W dużej mierze wykorzystywane są również środki własne. Taki model finansowania pozwala Platinum Properties Group S.A. osiągać wysoką rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanego kapitału.

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

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

3.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w III kwartale 2011 r.

W lipcu 2011 roku Emitent przeprowadził transakcje nabycia akcji własnych zawieranych na podstawie upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta w uchwale nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dn. 29 czerwca 2010 r., oraz uchwały zarządu Emitenta z dnia 28 czerwca 2011 r., w ramach realizacji programu skupu akcji własnych celem realizacji programu motywacyjnego:

- W dniu 14 lipca 2011 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż według stanu na dzień 14 lipca 2011 r., w okresie od 1 lipca do 12 lipca 2011 r., Emitent nabył: 162.600 akcji po średniej cenie jednostkowej nabycia akcji 0,54 PLN.
- W dniu 15 lipca 2011 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż według stanu na dzień 15 lipca 2011 r. w dniu 13 lipca 2011 r. Emitent nabył 84.500 akcji po średniej cenie jednostkowej nabycia akcji 0,55 PLN.

- W dniu 22 lipca 2011 roku Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż według stanu na dzień 22 lipca 2011 r., w okresie od 20 lipca do 21 lipca 2011 r., Emitent nabył 152.363 akcji po średniej cenie jednostkowej nabycia akcji 0,54 PLN.

W dniu 29 lipca 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o zbyciu przez spółkę zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace 100 proc. akcji Platinum Hypo S.A. Cena zbycia przedmiotowych akcji wyniosła 75.000 PLN. Sprzedaż akcji Platinum Hypo S.A. była podyktowana podjęciem decyzji na skoncentrowaniu działań podejmowanych przez spółki z Grupy na działalności związanej z przygotowaniem i realizacją projektów inwestycyjnych.

W dniu 3 sierpnia 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podjęciu przez Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. uchwały nr 726/11 z dnia 2 sierpnia 2011 r. w sprawie rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, oraz oznaczenia ich kodem PLPLPGR00010 pod warunkiem podjęcia przez spółkę organizującą alternatywny system obrotu decyzji o wyznaczeniu pierwszego dnia notowania tych akcji w tym systemie.

W dniu 10 sierpnia 2011 r. Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował o złożeniu do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosku o wprowadzenie do obrotu na rynku NewConnect 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

W dniu 29 sierpnia 2011 r. Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował o wpłynięciu do Spółki Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wraz z uzasadnieniem, który uchylił Decyzję Wojewody Mazowieckiego Nr 645/10 w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. Naruszewicza w Warszawie. Wyrok na dzień publikacji Raportu jest prawomocny.

W dniu 6 września 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, o podjęciu w dniu 5 września 2011 roku przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych z siedzibą w Warszawie S.A. uchwały nr 1146/2011 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

W dniu 9 Września 2011 r. Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował, że w dniu 8 września 2011 r., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 1171/2011, na mocy której określił 14 września 2011 r. jako dzień pierwszego notowania na rynku NewConnect 417.084.378 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 0,10 PLN każde, pod warunkiem dokonania w dniu 14 września 2011 r. rejestracji tych akcji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i oznaczenia ich kodem „PLPLPGR00010”.

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 18 października 2011 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że otrzymał informację od spółki zależnej Platinum Project II Sp. z o.o. o otrzymaniu w dniu 18 października 2011 r. Decyzji Prezydenta Miasta Poznania Nr 878/11 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku

biurowego z usługami, garażem podziemnym oraz zbiornikiem retencyjnym, przewidzianej do realizacji na działkach położonych w Poznaniu przy ul. Obornickiej.

3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Koniunktura gospodarcza w Polsce¹

Zgodnie z szacunkami zamieszczonymi w Kwartalnym Raporcie Oceniającym Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (III kwartał 2011 r.) oraz Prognozy na lata 2011-2012 opublikowanym przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) w dniu 28 października 2011 roku, w III kwartale 2011 roku tempo wzrostu gospodarczego w Polsce było niższe niż odnotowane w II kwartale 2011 roku. Wzrost PKB w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2010 wyniósł 4,0 proc.. Przy uwzględnieniu czynników sezonowych, tempo wzrostu PKB wyniosło zatem 1 proc. w stosunku do II kwartału br. W ocenie IBnGR, biorąc pod uwagę tempo wzrostu gospodarczego, mówić można zatem o utrzymywaniu się w III kwartale korzystnej koniunktury gospodarczej.

Zgodnie z powyżej powołanym raportem IBnGR Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w III kwartale 2011 r. był popyt krajowy, którego tempo oszacowano na 4,3 proc., natomiast tempo wzrostu wydatków konsumpcyjnych ludności, wyniosło 3,3 proc.. Pomimo, iż wskaźnik wzrostu wydatków konsumpcyjnych trzeciego kwartału z rzędu był niższy niż trzy miesiące wcześniej, w ocenie IBnGR, biorąc pod uwagę dynamikę konsumpcji w ostatnich latach, wynik ten należy uznać za względnie zadowalający. Mniej korzystnie kształtowało się tempo wzrostu spożycia ogółem, które wyniosło w III kwartale 2011 r. zgodnie z danymi IBnGR - 2,5 proc. Na niższym poziomie niż odnotowanego w drugim kwartale ukształtowało się tempo wzrostu inwestycji. IBnGR szacuje, że wyniosło ono 6,0 proc..

Zgodnie z raportem IBnGR najszybciej rozwijającym się sektorem w trzecim kwartale, analogicznie jak w kwartale ubiegłym, było budownictwo. Tempo wzrostu wartości dodanej w tej części gospodarki IBnGR oszacował na 12,8 proc., a produkcji sprzedanej na 17,5 proc. .

Według IBnGR, wzrost PKB w 2011 r. wyniesie 3,8 proc. W ujęciu kwartalnym będzie się obniżał z kwartału na kwartał i wynosił odpowiednio 4,4 proc. (I kw. 2011 r.) do 3,3 proc. (IV kw. 2011 r.) . W 2012 r. wyniesie 4,2 proc. Główne czynniki przekładające się na prognozowane tempo wzrostu PKB w 2012 roku to: rosnące inwestycje oraz poprawa na rynku pracy.

Średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych, czyli inflacja, wyniosło w okresie od lipca do września 4,1 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2010 roku. Na koniec września 2011 r. inflacja ukształtowała się na poziomie 3,9 proc.

Rynek mieszkań

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (8 tys. PLN/mkw.) oraz Krakowie (6,9 tys. PLN/mkw.). Trzecie miejsce zajął Wrocław (6,6 tys. PLN/mkw.), dalej w zestawieniu znajdował się Poznań (6,5 tys. PLN/mkw.), który

¹ Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty Drugi Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (III kwartał 2011 r.) oraz prognozy na lata 2011 – 2012.

pod tym względem prawie dorównuje już stolicy Dolnego Śląska oraz Trójmiasto (6,5 tys. PLN/mkw.) i Łódź (5,1 tys. PLN/mkw.) i Katowice (5,3 tys. PLN/mkw.).

Zgodnie z wynikami monitoringu rynku nieruchomości w Polsce na koniec III kwartału 2011 roku opublikowanymi przez REAS Sp. z o.o. w III kwartale 2011 roku² nie nastąpiła istotna zmiana w stosunku do trendów obserwowanych w ostatnich siedmiu kwartałach. Oferta na koniec III kwartału 2011 r. wyraźnie wzrosła, ceny lokali wprowadzonych do sprzedaży i pozostających w ofercie nieco zmalowały. Jednocześnie obroty na rynku nieruchomości mieszkalnych w ostatnich dwunastu miesiącach były najwyższe od hossy na rynku mieszkaniowym w 2007 roku.

Zgodnie z powyżej przytoczonym monitoringiem najbardziej istotne w III kwartale 2011 roku były działania regulacyjne. Z początkiem września zmieniły się dość zasadniczo zasady funkcjonowania programu „Rodzina na swoim”, zaś w połowie września Senat RP nadał ostateczny kształt ustawie o ochronie praw nabywców mieszkań. Dla sytuacji na rynku mieszkaniowym coraz większe znaczenie mają czynniki psychologiczne, związane głównie z obawami o wpływ sytuacji makroekonomicznej na sytuację finansową nabywców.

Zgodnie z wynikami monitoringu REAS w III kwartale 2011 roku w sześciu aglomeracjach na rynek wprowadzono niecałe 8,9 tys. mieszkań, czyli o ponad 23 proc. więcej niż w III kwartale roku poprzedniego i o 17proc. mniej, niż w II kwartale 2011 roku. W ostatnich czterech kwartałach liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży zbliżyła się do 39 tysięcy.

W trzech kwartałach 2011 roku wprowadzono do sprzedaży nieomal tyle mieszkań, co w całym 2010 roku. Zgodnie z danymi GUS, w okresie styczeń-wrzesień 2011 roku rozpoczęto budowę ok. 47,8 tys. mieszkań i domów, z czego zapewne ponad połowa przypada na największe miasta Polski. W ofercie dominują mieszkania w trakcie realizacji, które stanowią ponad 70 proc. mieszkań oferowanych przez deweloperów. W porównaniu z poprzednim kwartałem liczba mieszkań gotowych niesprzedanych zmalowała. Na koniec września w Warszawie takich mieszkań było ok. 4 tysięcy, nieco mniej, niż w poprzednim kwartale. W sześciu aglomeracjach łącznie takich mieszkań było prawie 9,5 tysiąca, o 2 proc. mniej niż kwartał wcześniej.

W III kwartale liczba transakcji na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkalnych liczona łącznie dla sześciu rynków spadła w porównaniu z II kwartałem 2011 roku o niemal 10 proc. Należy jednak zwrócić uwagę, iż w sezonie wakacyjnym sprzedaż zwykle nieco maleje, aby wzrosnąć w kolejnym kwartale

Zgodnie z komentarzem do raportu REAS łączny poziom sprzedaży w minionych czterech kwartałach był jednak w większości miast Polski nieco wyższy od długoterminowej przeciętnej liczby mieszkań sprzedawanych na tych rynkach i nieco lepszy od okresu IV kw. 2007- III kw. 2008, kiedy popyt był silnie stymulowany kredytami denominowanymi we frankach, które to porównanie pokazuje najlepiej, że pod względem liczby transakcji dotychczasowa sprzedaż powinna być postrzegana jako sukces branży.

Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych

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

² REAS - Rynek Mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2011 r.

(ZBP) wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w II kwartale 2011 r. wzrosła o 9,3 proc. wobec I kwartału i wyniosła 13,4 mld PLN. Zgodnie z przedstawionym raportem ZBP wyniki akcji kredytowej uzyskane w II kwartale 2011 roku, zarówno, jeśli chodzi o liczbę - 62.197 kredytów, jak i wartość - 13,395 mld PLN, oznaczały wzrost w stosunku do I kwartału br., odpowiednio o 9,33 proc., jeśli chodzi o wartość udzielonych kredytów oraz o 8,02 proc., gdy chodzi o liczbę udzielonych kredytów. ZBP prognozuje, że w 2011 roku podpisane zostaną umowy kredytowe o wartości 45-50 mld PLN. Z raportu ZBP wynika, że ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w II połowie 2011 roku wyniesie 283,4 mld PLN, co oznacza wzrost wobec końca I kwartału 2011 r. o 6,59 proc. Z raportu ZBP wynika także, że ze względu na aprecjację franka szwajcarskiego oraz politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych w obcych walutach, utrzymuje się trend wzrostowy udziału kredytów w złotych i w kolejnych kwartałach odsetek ten będzie rósł.

Analitycy sygnalizują jednak możliwość pogorszenia się sytuacji na rynku kredytów hipotecznych. Pomimo tego, że banki prześcigają się we wprowadzaniu na rynek coraz lepszych ofert oraz obniżają marże, zdolność kredytowa pożyczkobiorców spada. W ciągu drugiego kwartału 2011 roku połowa banków obniżyła marżę kredytów złotych, a co trzeci pożyczek w EUR. Średnia marża dla kredytów w PLN w ofertach cross-sell spadła do 1,3 proc. Marże kredytów w EUR dla promocyjnych ofert pakietowych obniżyły się teraz przeciętnie do 2,18 proc. (przy trzydziestoletnim kredycie na 270 tys. PLN, na 90 proc. LtV, dla trzyosobowej rodziny z 6 tys. PLN wpływów netto). Wzrastają jednak stopy procentowe zarówno w Polsce jak i strefie EUR, co ma bezpośrednie przełożenie na średnią wysokość raty kredytu i w efekcie maleją możliwości kredytobiorców w bankach. W II kw. 2011r. mieliśmy do czynienia z trzykrotnym wzrostem stóp procentowych o łącznej wartości ok. 0,75 p.p., co spowodowało, że wzrósł WIBOR z 4,19 do 4,7 proc., a EURIBOR po dwóch podwyżkach w tym roku wynosi 1,5 proc. (EURIBOR 3M 1,6 proc.).

Kredyty drożeją, a wraz ze spadkiem zdolności kredytowej zmniejsza się dostęp kupujących mieszkania do finansowania. Trzyosobowa rodzina, która zarabia 6 tys. PLN netto, może teraz liczyć średnio maksymalnie na 535 tys. PLN kredytu w złotych (przy kredycie na 30 lat na 270 tys. i zadłużeniu na 90 proc. wartości nieruchomości). W pierwszym kwartale 2011 roku mogła pożyczyć 549 tys. PLN. W ciągu II kw. 2011 roku zdolność kredytową dla pożyczek w złotych obniżyło 20 z 25 banków. Z grona 11 banków, które udzielają kredytów w EUR, cztery obniżyły oprocentowanie, a jeden podwyższył na przestrzeni drugiego kwartału 2011 roku. Z kolei pozytywną informacją jest fakt, że 7 z 26 banków przyzna teraz pożyczkę w PLN narzucając zaledwie 1 procentową marżę. Decydująca o oprocentowaniu większości kredytów hipotecznych w złotych trzymiesięczna stawka WIBOR jest aktualnie na poziomie najwyższym od lutego 2009 r. i wynosi 4,89 proc. Stawka nieprzerwanie rośnie od jesieni 2010 roku. Jednak, po trzech podwyżkach z rzędu, Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała o pozostawieniu stóp na niezmiennych poziomach. Jest to dobra wiadomość dla kredytobiorców, bo oznacza pozostawienie oprocentowania kredytu hipotecznego w złotych na niezmiennym poziomie. Biorąc pod uwagę to, że uaktualnienia stawek bankowych rzadko są przeprowadzane co miesiąc najczęściej przeprowadzane są co trzy miesiące, od nowego kwartału, oznacza to że przeciętny posiadacz kredytu hipotecznego w polskiej walucie ostatnie trzy podwyżki stóp odczuł dopiero na początku III kwartału 2011 roku czyli w lipcu.

4. Planowany rozwój

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

POZYSKIWANIE I REALIZACJA NOWYCH PROJEKTÓW

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

DYWERSYFIKACJA TERYTORIALNA DZIAŁALNOŚCI GRUPY PPG S.A.

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

ZAPEWNIENIE OPTIMALNEGO FINANSOWANIA REALIZOWANYCH PROJEKTÓW

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

ROZWÓJ SPÓŁEK ZALEŻNYCH - TWORZENIE WARTOŚCI DODANEJ DLA KLIENTA DOCELOWEGO

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

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

- **wysoką jakość usług** – dbanie o najdrobniejsze detale realizowanych projektów, wykonywanych przy użyciu luksusowych, o najwyższej jakości elementów wyposażenia oraz materiałów;
- **oferowanie kompleksowych rozwiązań** – szeroki wachlarz usług od udzielania finansowania na zakup nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych od początkowej fazy koncepcji i procedur administracyjnych do komercjalizacji, sprzedaż apartamentów, a także aranżacja i wyposażenie;

- **elastyczność oferty** – tworzenie wyjątkowych przestrzeni, dopasowanych do indywidualnych potrzeb Klienta, który sam wybiera rozwiązania spośród zaproponowanych;
- **stosowanie nowoczesnych rozwiązań** – nowoczesność zarządzania poprzez minimalizację kosztów i czasu w wyniku działania poprzez wyspecjalizowane spółki zależne oraz outsourcing usług specjalistycznych.

5. Prognoza wyników finansowych

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Emitent nie publikował jednostkowych prognoz finansowych.