



PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.
Jednostkowy Raport Kwartalny za I kw. 2010 r.

1.	Informacje ogólne.....	2
1.1	Podstawowe informacje.....	2
1.2	Skład osobowy organów Emitenta.....	2
1.3	Status spółki publicznej.....	3
1.4	Struktura akcjonariatu Emitenta.....	3
1.5	Struktura Grupy Kapitałowej.....	3
2.	Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 r. wraz z danymi porównywalnymi.....	5
2.1	Opis przyjętych zasad rachunkowości.....	5
2.2	Wybrane dane finansowe.....	5
3.	Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	6
3.1	Przedmiot działalności Emitenta.....	6
3.2	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w I kwartale w 2010 r.....	6
3.3	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym.....	7
3.4	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	7
4.	Informacja na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności.....	9

1. Informacje ogólne

1.1 Podstawowe informacje

Pełna nazwa	Platinum Properties Group S.A.
Siedziba	Al. Jerozolimskie 123A; 02-017 Warszawa
Podstawowa działalność	Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
Kapitał zakładowy*	Kapitał zakładowy na dzień 31.03.2010 r. wynosił 20.195.000 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; 3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
Czas trwania	Nieoznaczony
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 31 marca 2010 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 I kwartału 2010 r.

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

Leszek Wiśniewski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bernhard Friedl	Członek Rady Nadzorczej
Mark Montoya	Członek Rady Nadzorczej
Ron Melchet	Członek Rady Nadzorczej
Adam Osiński	Członek Rady Nadzorczej

Skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie I kwartału 2010 r.

1.3 Status spółki publicznej

W dniu 13 października 2009 r. Platinum Properties Group S.A. zadebiutowała na rynku NewConnect. W okresie od 13.10.09 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. 17 maja 2010 r.

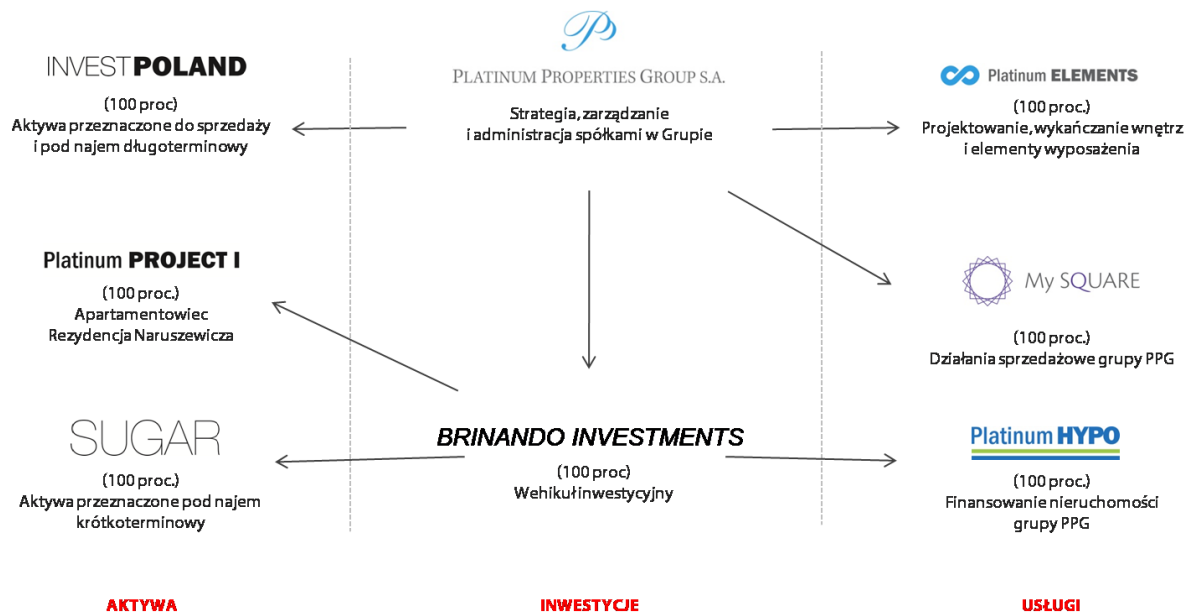
Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	W Investments Limited	200.200.000	99,13	99,13
2.	Pozostali	1.750.000	0,87	0,87
	Razem	201.950.000	100	100

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

W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:



Udział w kapitale podstawowym odpowiada udziałowi w całkowitej liczbie głosów. W dniu 24 marca br. Spółka podpisała ze swoją spółką zależną Brinando Investments Ltd. Umowę przenoszącą własność udziałów w spółce – Sugar Sp. z o.o. w zamian za objęcie nowo wyemitowanych udziałów w spółce Brinando Investments Ltd.

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 31 marca 2010 r. wraz z danymi porównywalnymi

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 Jednostkowym Raporcie Rocznym za 2009 r. przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 10 maja br. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

Walutą sprawozdawczą i prezentacji 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	I kwartał 2010	I kwartał 2009
	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	610 335	1 248 841
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	353 289	-108 293
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	131 299	-1 420 944
IV. Zysk (strata) brutto	429 935	-3 641 320
V. Zysk (strata) netto	332 350	-3 022 231
VI. Amortyzacja	9 355	28 293

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2009
I. Kapitał własny	57 602 853	57 270 503	54 964 233
II. Należności długoterminowe	7 600 668	6 585 810	4 828 498
III. Należności krótkoterminowe	3 210 378	1 597 155	3 260 579
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	136 336	547 546	2 057 059
V. Zobowiązania długoterminowe	23 671 650	24 042 371	29 465 703
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 698 384	1 670 113	1 886 852

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. PPG S.A. jest ekspertem w inwestowaniu na rynku nieruchomości rezydencjalnych. Obecnie koncentruje się na działalności w segmencie ekskluzywnych apartamentów, w przyszłości oferta zostanie poszerzona o 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 realizację postawionych przed spółkami zadań. 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 I kwartale w 2010 r.

W dniu 6 stycznia b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o wpłynięciu w dniu 6 stycznia 2010 r. do siedziby Spółki Decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 989/09 utrzymującej w mocy Decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 599/2009 z dnia 10.09.2009 zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę

dla spółki zależnej od Emitenta - Catalina Estate Sp. z o.o. (obecnie Platinum Project I Sp. z o.o.) inwestycji przy ul. Naruszewicza w Warszawie (dzielnica Mokotów).

Otrzymana Decyzja Wojewody Mazowieckiego utrzymująca w mocy Decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 599/2009 powoduje, że jest ona ostateczna w administracyjnym toku instancji, co oznacza że inwestor spełnił wszystkie wskazane wymagania i może rozpocząć prace budowlane.

W dniu 24 marca b.r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podpisaniu w tymże dniu pomiędzy Emitentem, a jego spółką zależną Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, Umowy przenoszącej własność udziałów w spółce zależnej Emitenta – Sugar Sp. z o.o. Przeniesienie własności 1200 udziałów w Sugar Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy, jest realizowane w związku z objęciem 655 nowo wyemitowanych udziałów Brinando Investments Ltd. o wartości nominalnej 1 Euro każdy.

Wartość rynkowa 1 udziału Brinando Investments Ltd. zaoferowanego do objęcia przez PPG S.A. została wyceniona na kwotę 13 811,70 zł, natomiast wartość rynkowa 1 udziału Sugar Sp. z o.o. wynosi 7 533,40 zł. W wyniku emisji 655 udziałów, kapitał zakładowy Brinando Investments Ltd. zostanie podniesiony z 1 800 Euro do 2 455 Euro. Po zrealizowaniu ww. transakcji, Platinum Properties Group S.A. w dalszym ciągu posiadać będzie 100 % udziałów/głosów na zgromadzeniu wspólników Brinando Investments Ltd. oraz zachowa kontrolę nad spółką Sugar Sp. z o.o. za pośrednictwem spółki zależnej Brinando Investments Ltd.

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

Po dniu, na który sporządzono niniejszy raport, tj. 31 marca 2010 r. do dnia jego publikacji, nie wystąpiły istotne zdarzenia.

3.4 Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Światowy kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze nie sprzyjały szeroko rozumianemu rynkowi mieszkaniowemu, zwłaszcza w sferze jego budownictwa. W 2009 r. sytuacja w branży uległa znacznej zmianie, a pod koniec roku można było zauważyć pewne symptomy stabilizacji na rynku nieruchomości. Przyczyn zmian należy upatrywać w spadku cen oferowanych mieszkań, zmianach zachodzących w polityce kredytowej banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, utrzymywaniu się kursów walut na stabilnym poziomie, a także konsekwentnym rozwoju polskiej gospodarki. Pierwszy kwartał br. jest kontynuacją tendencji zaobserwowanej w 2009 r., w którym z każdym miesiącem sytuacja na rynku nieruchomości stopniowo ulegała poprawie. W długim terminie widać, że jest to rynek perspektywiczny.

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 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, posiadające 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 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. Problem z pozyskaniem finansowania na zakup nieruchomości przez potencjalnych klientów ma drugorzędne znaczenie, głównie z uwagi na fakt, że klientami docelowymi Grupy są osoby zamożne.

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez KPMG liczba zamożnych Polaków (zarabiających powyżej 7,1 tys. zł brutto miesięcznie) w ciągu ostatnich 10 lat wzrosła ponad dwukrotnie. W ocenie ekspertów z KPMG rynek dóbr luksusowych ma bardzo dobre perspektywy rozwoju. Szacuje się, że w 2010 r. Polacy wydadzą na dobra luksusowe ok. 27 mld zł. A w okresie 2-3 lat wydatki te wzrosną o ponad połowę.

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

Koniunktura gospodarcza w Polsce

W I kwartale 2010 r. można zaobserwować przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego. Według szacunków IBnGR, w pierwszych trzech miesiącach 2010 roku tempo wzrostu PKB wyniosło 3,5 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2009 r. W stosunku do ostatniego kwartału ur., przy uwzględnieniu czynników sezonowych, tempo wzrostu PKB wyniosło 0,9 proc. Oznacza to osłabienie jego wzrostu, ponieważ w IV kw. 2009 wzrost PKB wyniósł 1,3 proc.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost PKB było spożycie ogółem (szacowany wzrost wynosi 2,5 proc.), a w szczególności tempo wzrostu spożycia indywidualnego, które wyniosło w I kw. 2010 r. 3,3 proc. Wyraźny wzrost wydatków konsumpcyjnych w stosunku do ostatnich trzech kwartałów może sugerować poprawę nastrojów konsumenckich.

Stopa bezrobocia na koniec I kw. 2010 r. wyniosła 12,9 proc., co oznacza jej wzrost w stosunku do stanu z końca 2009 r. o 1,0 punkt procentowy, a w porównaniu do stanu z końca I kw. 2008 r. wzrost wyniósł 1,8 punktu procentowego. Wzrost stopy bezrobocia przy jednoczesnym wzroście PKB może oznaczać opóźnioną reakcję na spowolnienie gospodarcze, które szczególnie widoczne było w 2009 r. Czynnikiem wpływającym na poziom bezrobocia było zmniejszenie się przeciętnego zatrudnienia w gospodarce o ok. 0,1 proc.

Sytuacja z rynku pracy nie pokrywa się ze zmianami zachodzącymi w poziomie przeciętnych realnych wynagrodzeń brutto. Widoczne jest oczywiście spowolnienie w dynamice wzrostu w porównaniu z latami poprzednimi. Przeciętne realne miesięczne wynagrodzenie w pierwszym kwartale 2010 r. wzrosło o 1,1 proc.

Według IBnGR, prognozowany wzrost PKB na koniec 2010 r. wyniesie 3,2 proc. Będzie on rósł wolniej z kwartału na kwartał z uwagi na powoli odradzający się popyt inwestycyjny i jeszcze nienajlepszą koniunkturę gospodarczą w Europie. Szacunki dotyczące rynku pracy są mało optymistyczne. Prognozowana stopa bezrobocia na koniec 2010 r. wyniesie 12,9 proc., czyli utrzyma się na takim samym poziomie jak na koniec I kw. 2010 r. Przeciętne zatrudnienie powinno, począwszy od II kwartału, powoli wzrastać, co wpłynie na kształtowanie się stopy bezrobocia w roku 2011 – prognozowany poziom to 10,5 proc.

Nadal następować będzie wzrost wynagrodzeń, który na koniec 2010 r. wyniesie 2,5 proc., a już na koniec 2011 r. jego wzrost zamknie się na poziomie 4 proc., co będzie wypadkową poprawiającej się sytuacji finansowej przedsiębiorstw oraz zmniejszającego się bezrobocia.

Ceny mieszkań

W pierwszym kwartale roku w największych polskich miastach widoczne były tendencje wzrostowe. Nie można jednak zauważyć jednego trendu w kształtowaniu się poziomu cen za m kw. Powodem wyhamowania trendu spadkowego w

cenach oferowanych nieruchomości, widocznego w poprzednim roku, było wyrównanie poziomu podaży i popytu, zwłaszcza w obszarze najbardziej popularnych lokali dwupokojowych o powierzchni 50-60 m kw. Czynniki te mogą powodować w kolejnych miesiącach wzrost poziomu cen.

Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych

Na przestrzeni ubiegłego roku banki znacznie zmieniły swoją politykę kredytową zarówno w odniesieniu do kredytów udzielanych klientom indywidualnym, jak i deweloperom. Na początku roku akcja kredytowa była bardzo ograniczona, z uwagi na restrykcyjną politykę banków. Pod koniec pierwszego półrocza sytuacja uległa nieznacznej poprawie.

Przełom roku 2009 i 2010 przyniósł złagodzenie polityki kredytowej banków zwłaszcza w zakresie kredytów dla klientów indywidualnych. Część banków ponownie powróciła do finansowania 100% wartości nieruchomości, które udzielają zarówno w złotych, jak i w walutach obcych. Zauważalny jest również spadek marż w przypadku kredytów złotych. Biorąc pod uwagę wysokość oprocentowania, jest ono zdecydowanie niższe w przypadku kredytów walutowych, ale banki jednocześnie stosują wyższe marże. W kolejnych miesiącach br. banki najprawdopodobniej będą kontynuowały obecną politykę polegającą na obniżaniu warunków cenowych oraz uatrakcyjnianiu obecnej oferty. Trochę inaczej sytuacja wygląda w zakresie udzielania finansowania deweloperom. Banki ciągle podchodzą z dużą ostrożnością do finansowania projektów deweloperskich.

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

Emitent w I kwartale b.r. wypracował jednostkowe przychody w kwocie 610 335 zł. W porównaniu do przychodów osiągniętych za I kw. 2009 r., które wyniosły 1 248 841 zł, przychody w I kw. 2010 r. były niższe o 638 506 zł, co stanowi spadek o 51 proc. Należy jednak podkreślić, iż spadek przychodów nie oznacza w tym wypadku gorszych wyników, z uwagi, iż Spółka bardziej efektywnie oraz racjonalnie zaadaptowała koszty do przychodów. Wynik na sprzedaży w I kw. 2010 r. wyniósł 353 289 zł, co daje rentowność sprzedaży brutto (ROS) na poziomie 57 proc. Wynik ten był wyższy od wyniku jaki Spółka wypracowała na sprzedaży w I kw. 2009 r. o 461 582 zł, co stanowi poprawę o 426 proc. W I kw. 2009 r. Emitent na sprzedaży miał stratę w kwocie 108 293 zł.

Emitent za I kw. 2010 r. wypracował zysk netto na poziomie 332 350 zł, co stanowi poprawę w stosunku do analogicznego okresu w roku 2009 o 110 proc., w którym odnotowano stratę w wysokości 3 022 231 zł. Rentowność sprzedaży netto (ROS netto) wyniosła 54 proc. Wypracowanie pozytywnego wyniku było możliwe dzięki obniżeniu kosztów operacyjnych o 81 proc., pozostałych kosztów operacyjnych o 83 proc. oraz kosztów finansowych o 89 proc. Przychody finansowe w I kw. 2010 r., w porównaniu do analogicznego okresu roku 2009, wzrosły o 614 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.