



PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

**PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.**  
Jednostkowy Raport Kwartalny za III 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 30 września 2010 r. wraz z danymi porównywalnymi .....                                          | 4  |
| 2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości .....                                                                                               | 4  |
| 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 III 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 .....     | 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 30.06..2010 r. wynosił 20.195.000 zł i dzielił się na:<br>1/ 200.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda;<br>2/ 200.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda;<br>3/ 1.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C 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                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 30 września 2010 roku w skład organów wchodziły następujące osoby:

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

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>Piotr Wiśniewski</b>   | <b>Prezes Zarządu</b>     |
| <b>Gustaw Groth</b>       | <b>Wiceprezes Zarządu</b> |
| <b>Michał Orzechowski</b> | <b>Członek Zarządu</b>    |
| <b>Marcin L. Wróbel</b>   | <b>Członek Zarządu</b>    |

Skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2010 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 nie uległ zmianie w okresie III 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. 15 listopada 2010 r.

| Lp. | Dane akcjonariusza    | Liczba akcji<br>(w szt.) | Udział w kapitale zakładowym<br>(w proc.) | Udział w głosach<br>(w proc.) |
|-----|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
| 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>                    |

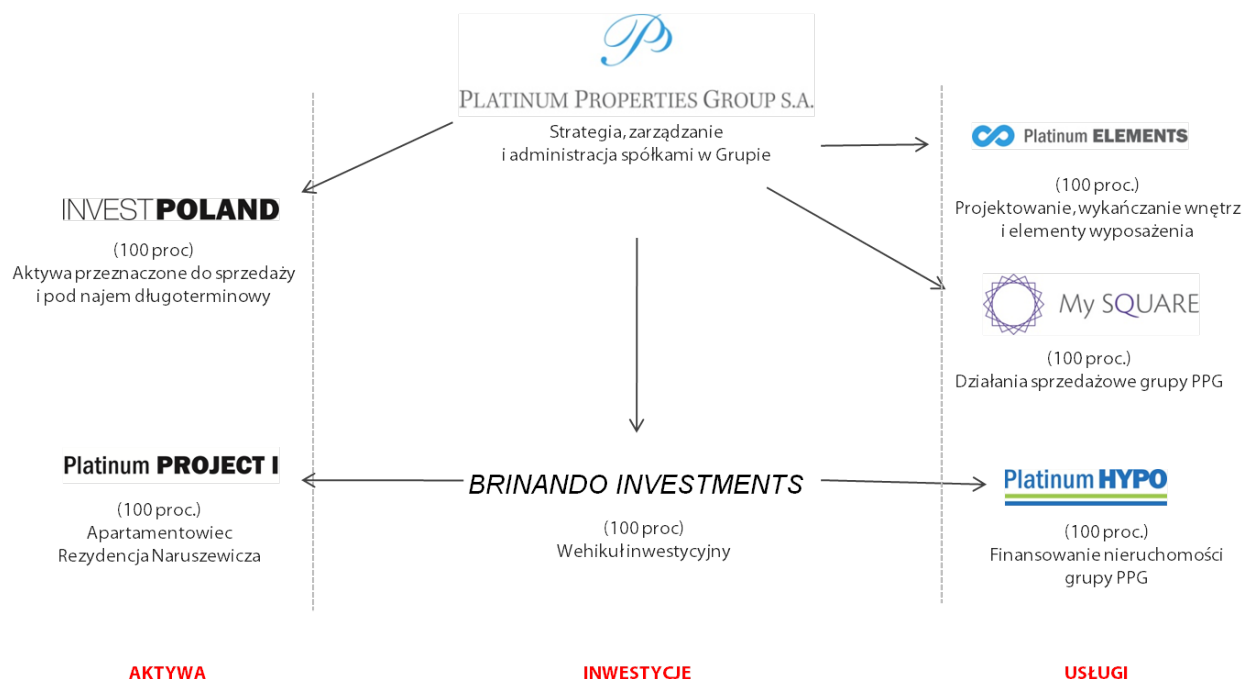
### 1.5 Struktura Grupy Kapitałowej

Emitent jest Spółką Dominującą w stosunku do spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. 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. W dniu 2 listopada b.r. sfinalizowano czynności prawne na podstawie, których spółka zależna od Emitenta - Brinando Investments Ltd. zbyło 100 proc. udziałów w Sugar Sp. z o.o.

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 2010 r. wraz z danymi porównywalnymi

### 2.1 Opis przyjętych zasad rachunkowości

Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca br. 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 Raporcie okresowym za II kw. 2010 r., opublikowanym w dniu 16 sierpnia b.r. W okresie objętym niniejszym raportem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

## 2.2 Wybrane dane finansowe

| WYBRANE DANE FINANSOWE<br>JEDNOSTKOWE                              | III kwartał 2010           | III kwartał 2009           | III kw. 2010<br>narastająco | III kw. 2009<br>narastająco |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                    | 01.07.2010 -<br>30.09.2010 | 01.07.2009 -<br>30.09.2009 | 01.01.2010 -<br>30.09.2010  | 01.01.2009 -<br>30.09.2009  |
| I. Przychody netto ze sprzedaży<br>produktów, towarów i materiałów | 3.626.960                  | 203.334                    | 5.057.740                   | 3.933.509                   |
| II. Zysk (strata) ze sprzedaży                                     | 142.539                    | 9.167                      | 949.953                     | 487.449                     |
| III. Zysk (strata) z działalności<br>operacyjnej                   | 142.633                    | -212.821                   | 506.064                     | -1.269.179                  |
| IV. Zysk (strata) brutto                                           | 1.067.689                  | 501.052                    | -1.764.871                  | -1.707.677                  |
| V. Zysk (strata) netto                                             | 848.200                    | 302.727                    | -1.460.011                  | -1.725.280                  |
| VI. Amortyzacja                                                    | 7.012                      | -21.012                    | 18.139                      | 4.533                       |

| WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE | 30.09.2010 | 31.12.2009 | 30.09.2009 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| I. Kapitał własny                  | 55.810.492 | 57 270 503 | 54.766.566 |
| II. Należności długoterminowe      | 9.168.523  | 6 585 810  | 6.773.079  |

|                                              |            |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| III. Należności krótkoterminowe              | 3.479.817  | 1 597 155  | 2.672.212  |
| IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 891.885    | 547 546    | 1.559.494  |
| V. Zobowiązania długoterminowe               | 27.041.161 | 24 042 371 | 26.268.396 |
| VI. Zobowiązania krótkoterminowe             | 198.067    | 1 670 113  | 2.529.724  |

**Informacja na temat danych porównawczych:**

Zgodnie z polityką rachunkowości, Spółka nie dokonała istotnych korekt w prezentowanych wybranych danych finansowych ze sprawozdań za okres 01.01.2010 – 30.09.2010 oraz w prezentowanych danych porównawczych.

### 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 komercyjno - 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 III kwartale w 2010 r.

W dniu 11 października br. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o podpisaniu w dniu 11 października b.r. Listu Intencyjnego pomiędzy spółką zależną od Emitenta - Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace, a podmiotem z którym od kilku tygodni prowadzone były rozmowy na temat ewentualnej transakcji zbycia udziałów w spółce należącej do Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. – Sugar Sp. z o.o. Cena zbycia 100% udziałów w Sugar Sp. z o.o. została ustalona na poziomie 15.800.000 PLN. Warunki płatności zostaną ustalone po przeprowadzeniu badania spółki. Strony uzgodniły, że umowa sprzedaży zostanie podpisana do 30 października b.r.

W dniu 2 listopada br. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o sfinalizowaniu w dniu 2 listopada br. transakcji zbycia 100 proc. udziałów w Sugar Sp. z o.o. , przez spółkę zależną od Emitenta - Brinando Investments Ltd. z siedzibą w Larnace. W efekcie końcowym dokonanych czynności Brinando Investments Ltd. otrzymało kwotę w wysokości 15 800 tys. zł, przy czym kwota ta zostanie opłacona w dwóch ratach: 3 000 tys. zł do dnia 31.12.2010 r. oraz 12 800 tys. zł w terminie do dnia 31.12.2011. Jednocześnie Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, iż na dzień sfinalizowania ww. transakcji udziały Sugar Sp. z o.o. ujęte były w księgach rachunkowych Grupy Platinum Properties Group S.A. w kwocie 9 040 tys. zł, co oznacza, iż na skutek dokonania czynności, o których mowa powyżej, Grupa Platinum Properties Group S.A. odnotuje zysk na transakcji w kwocie 6 760 tys. zł.

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

Po dniu, na który sporządzono niniejszy raport, tj. 30 września 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 półrocze 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<sup>1</sup>**

W III kwartale 2010 r. można było zaobserwować utrzymywanie się względnie korzystnej koniunktury gospodarczej. Według szacunków IBnGR, w III kwartale 2010 roku tempo wzrostu PKB wyniosło 3,7 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2009 r., czyli więcej o 0,9 punktu procentowego niż miało to miejsce na koniec II kwartału br.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost PKB był popyt krajowy (szacowany wzrost wynosi 3,4 proc.), a w szczególności tempo wzrostu spożycia indywidualnego, które wyniosło w III kw. 2010 r. 3,3 proc. (w II kw. br. wyniosło 2,8 proc.). Wzrost wydatków konsumpcyjnych w stosunku do stanu z końca poprzedniego kwartału świadczy o powolnej poprawie nastrojów konsumenckich.

Stopa bezrobocia na koniec III kw. 2010 r. wyniosła 11,5 proc., co oznacza jej spadek w stosunku do stanu z końca II kw. 2010 r. o 0,1 punktu procentowego, a w porównaniu do stanu sprzed roku nastąpił wzrost o 0,6 punktu procentowego. Taka sytuacja jest wynikiem opóźnionej reakcji rynku pracy na spowolnienie gospodarcze. Głównym czynnikiem wpływającym na spadek bezrobocia – porównując II i III kwartał br. był wzrost przeciętnego zatrudnienia w gospodarce o ok. 1,7 proc.

Przeciętne realne miesięczne wynagrodzenie w III kwartale 2010 r. wzrosło o 2,1 proc., gdy w II kwartale br. wzrost ten wyniósł ok. 2,7 proc.

Według IBnGR, prognozowany wzrost PKB w IV kw. 2010 wyniesie 3,9 proc. i będzie nieznacznie wyższy niż w III kw. br., natomiast prognozowany wzrost PKB na koniec 2010 r. wyniesie 3,6 proc. W 2011 roku wzrost gospodarczy w Polsce będzie nieco niższy i wyniesie 3,4 proc. Rozpatrując wzrost na przestrzeni 2011 r. w ujęciu kwartalnym - będzie on malejący i wyniesie od 3,8 proc. w I kw. do 3,0 proc. w IV kw. Główne czynniki przekładające się na niższe tempo wzrostu PKB w przyszłym roku to: niski poziom nakładów inwestycyjnych w poprzednich latach, wzrost poziomu obciążeń fiskalnych w gospodarce oraz oczekiwane zaostrzenie polityki monetarnej.

Prognozowana stopa bezrobocia na koniec 2010 r. wyniesie 12,3 proc., natomiast na koniec 2011 r. spadnie do poziomu 10,8 proc. Szacowany realny wzrost wynagrodzeń w 2011 r. wyniesie 3,4 proc., co będzie wynikało z poprawiającej się sytuacji na rynku pracy.

### **Ceny mieszkań**

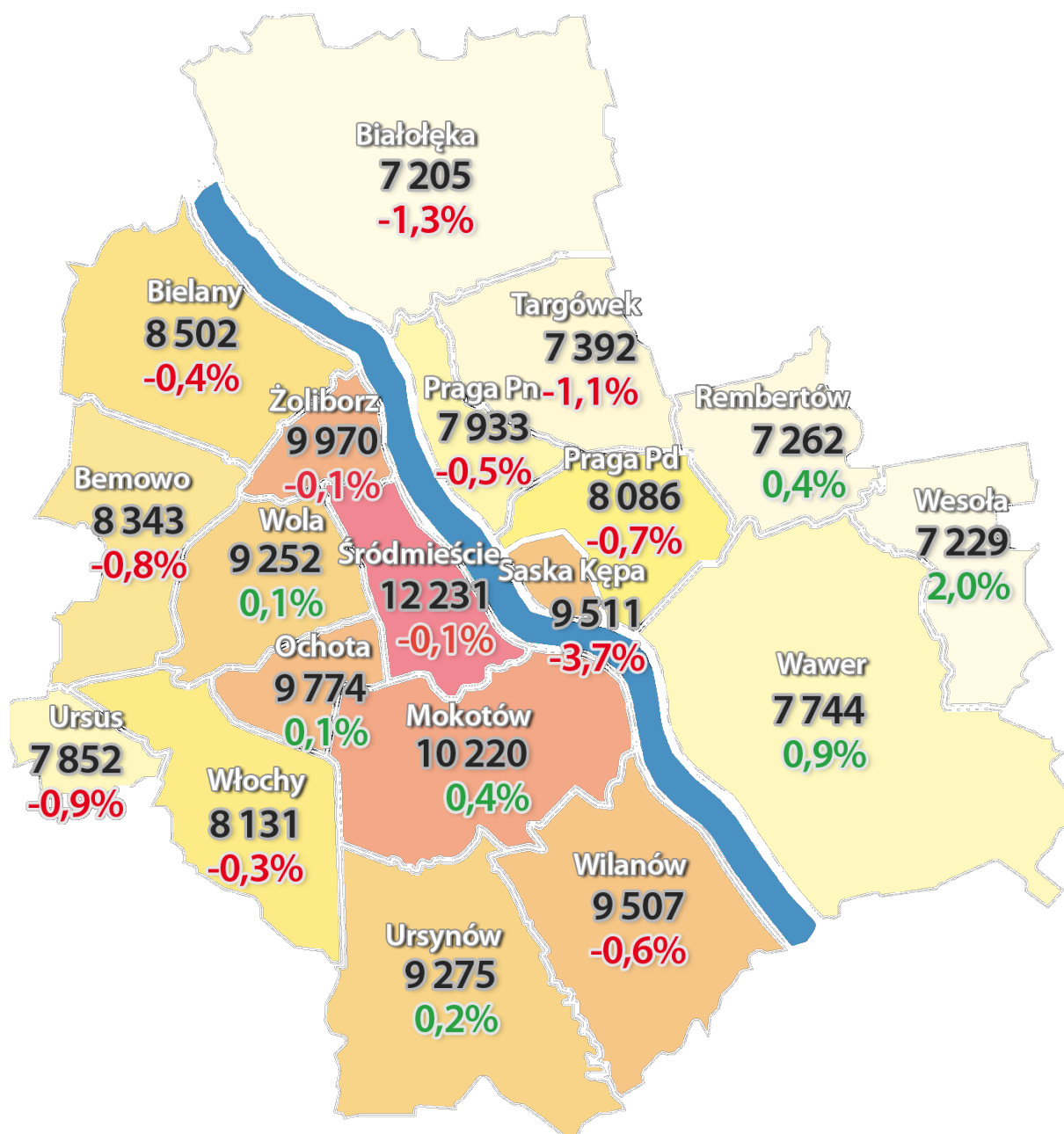
Średnie ceny mieszkań w Polsce w ciągu III kw. wzrosły o 0,3%. W tym okresie największy wzrost cen miał miejsce na rynku krakowskim i wyniósł prawie 0,5%.

Rynek warszawski, na którym obecnie koncentruje się Emitent, odnotował wzrost cen mieszkań o 0,1 %. W przypadku rynku pierwotnego wzrost cen wyniósł 0,3% (wzrost cen do poziomu 10 858 PLN/m<sup>2</sup> - 2 715 EUR), natomiast na rynku wtórnym nastąpił nieznaczny spadek cen.<sup>2</sup>

Poziom cen mieszkań z podziałem na poszczególne dzielnice wraz z podaniem dynamiki zmiany w stosunku do poprzedniego kwartału zawiera poniższy graf.

<sup>1</sup> Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową - Sześćdziesiąty Ośmy Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (III kwartał 2010 r.) oraz prognozy na lata 2010 – 2011.

<sup>2</sup> Ober-House; RAPORT Z RYNKU - Rynek Mieszkaniowy, Polska.



Źródło: Dział Badań i Analiz Emmerson S.A. na podstawie danych zawartych w ofertach sprzedaży na portalu Gratka.pl (III kwartał 2010 r.)

### Wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych<sup>3</sup>

Opierając się na analizach przeprowadzonych przez Emmerson, najbardziej atrakcyjne warunki kredytowe, na koniec września 2010 r., można było uzyskać w przypadku kredytów denominowanych w euro. Natomiast najpopularniejszymi kredytami hipotecznymi, głównie z uwagi na zdolność kredytową, są kredyty złotówkowe mimo, iż są one droższe od tych denominowanych w walutach zagranicznych.

Analitycy przewidują, że w najbliższym czasie, wzrośnie zainteresowanie kredytami hipotecznymi w euro, z uwagi na umocnienie złotówki wywołane podwyżkami stóp procentowych, a także perspektywą wejścia Polski do strefy euro.

<sup>3</sup> Autor: Gratka.pl, Emmerson; Raport z rynku nieruchomości. Polski rynek mieszkań, III kwartał 2010;

Patrząc na ostatnie miesiące najwięcej kredytów udzielanych było w złotych (72%), drugie miejsce zajmują kredyty udzielane w euro z 24% udziałem w rynku. Niewielki jest udział kredytów udzielanych we franku szwajcarskim, natomiast znikome są kredyty udzielane w dolarach amerykańskich.

Na przestrzeni ostatniego kwartału sytuacja kredytobiorców uległa poprawie, głównie z uwagi na walkę o klienta i łagodzeniu w związku z powyższym polityki kredytowej. Zauważalne jest to głównie w obszarze obniżania poziomu marży, rezygnowania przez banki z prowizji za udzielenie kredytu oraz rosnącej maksymalnej zdolności kredytowej.

Opierając się na danych zebranych przez AMRON-SARFIN na przestrzeni II kw. br. udzielono 63,9 tys. nowych kredytów o łącznej wartości 13,5 mld zł, a Związek Banków Polskich prognozuje wartość udzielonych kredytów w całym 2010 r. na 50 mld złotych. Stymulująco na wzrost liczby udzielanych kredytów oddziałują konkurencja między bankami, zapowiedzi wprowadzenia od 2011 r. do programu „Rodzina na swoim” zmian, które mają ograniczyć jego dostępność, propozycje KNF odnośnie kształtu rekomendacji „S” (główne założenie to ograniczenie udziału kredytów walutowych w portfelach banków do maksymalnie 50%), a także poprawiająca się sytuacja gospodarcza. Nie brakuje również czynników wpływających hamująco na wysokość akcji kredytowej, należą do nich m.in. wspomniana już wcześniej rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego, czy baczniejsze sprawdzanie potencjalnego kredytobiorcy przez same banki. Jednak do momentu, aż banki nie przekroczą progu opłacalności, co może wpłynąć na wyhamowanie trendu obniżek marż i prowizji, będą się prześcigać w atrakcyjności udzielanych kredytów hipotecznych.

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

Spółka wypracowała po III kw. 2010 r. przychody w wysokości 5.057.740 PLN, co stanowi wzrost o 29 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2009 roku, w którym przychody wyniosły 3.933.509 PLN.

Na podkreślenie zasługuje wypracowanie dodatniego wyniku na działalności operacyjnej po III kw. 2010 r., który wyniósł 506.062 PLN w stosunku do straty po III kw. 2009 roku, która zamknęła się na poziomie 1.269.168 PLN. Stanowi to poprawę wyniku na działalności operacyjnej o 139 proc.

III kw. Emitent w ujęciu narastającym zakończył stratą w wysokości 1.460.011 PLN. Jednak za sam III kw. br. Spółka wypracowała zysk w wysokości 848.200 PLN. Dodatni wynik finansowy w III kw., pozwolił Spółce odrobić stratę jaką osiągnęła na koniec II kw. 2010 roku oraz daje szansę wypracowania dodatniego wyniku finansowego na koniec 2010 r.

Dodatni wynik finansowy za sam III kw. 2010 roku na poziomie 848.200 PLN jest wyższy o 545.473. od osiągniętego za analogiczny okres roku 2009 o 180%. Za III kw. 2009 r. Spółka wypracowała zysk w wysokości 302.726 PLN.

Pozytywnie należy ocenić wzrost obrotowości majątku (TAT) Emitenta na koniec III kw. br. (o 29 proc.) oraz spadek jego zaangażowania (EAR) o 23 proc.

Emitent na koniec III kw. 2010 roku wyraźnie poprawił płynność finansową, zarówno tzw. bieżącą (CR) oraz szybką (QR). Dla płynności bieżącej jak i płynności szybkiej wskaźnik wyniósł 22,18. Emitent wypracował również poprawę tzw. płynności gotówkowej (CCLR), która wyniosła na koniec III kw. 4,5.

Istotnym elementem poprawiającym wyniki Emitenta jest, tak jak było to zaplanowane, poprawa struktury zobowiązań. Na koniec III kw. 2010 r. jedynie 1% zobowiązań był finansowany kapitałem obcym krótkoterminowym, co stanowi poprawę o 92 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.