



PPG

PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

Jednostkowy Raport Kwartalny - III kwartał 2012 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.....	5
1.5	Struktura Grupy Kapitałowej.....	5
2.	Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2012 r. wraz z danymi porównawczymi	6
2.1	Opis przyjętych zasad rachunkowości.....	6
2.2	Wybrane dane finansowe.....	7
2.3	Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych.....	8
3.	Komentarz zarządu lub osoby zarządzającej Emitentem 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 2012 r.	9
3.3	Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym.....	11
3.4	Opis czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	11
4.	Planowany rozwój.....	14
5.	Prognoza wyników finansowych.....	15

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 30.09.2012 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, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS 0000315354

1.2 Skład osobowy organów Emitenta

Na dzień 30 września 2012 roku w skład organów wchodziły następujące osoby:

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

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

Skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2012 r.

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 2012 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.

W dniu 21 sierpnia 2012 r. został złożony Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o umorzenie postępowania administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia dokumentu ofertowego i podsumowującego, które zostały złożone w dniu 18 kwietnia 2012 r. w związku z zamiarem przeprowadzenia publicznej emisji akcji serii E oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i E Spółki. W dniu 9 października 2012 r. Spółka otrzymała Decyzję Komisji Nadzoru Finansowego o umorzeniu postępowania administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia dokumentu ofertowego i podsumowującego

W dniu 21 sierpnia 2012 r. został złożony Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Prospektu Emisyjnego. Dokumentacja ta została opracowana w związku z zamiarem przeprowadzenia publicznej emisji akcji serii E oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i E oraz praw do akcji serii E Spółki. Akcje serii E zostaną wyemitowane na podstawie uchwały nr 5 NWZ Spółki z dnia 6 sierpnia 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

W okresie od dnia 10 stycznia 2012 r. do 23 sierpnia 2012 r. notowane były na rynku Catalyst obligacje serii A Spółki. Wykup obligacji serii A nastąpił 4 września br. Natomiast w okresie od dnia 10 stycznia 2012 r. do 19 października 2012 r. notowane były na rynku Catalyst obligacje serii B Spółki. Wykup obligacji serii B nastąpił 31 października br. Obecnie trwają prace nad wprowadzeniem do obrotu na rynku Catalyst 6.000 obligacji serii C, których subskrypcja została zakończona 31 sierpnia 2012 r.

1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 14 listopada 2012 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
2.	W Investments Limited	197.350.234	31,88	31,88
3.	Pozostali	42.697.477	6,90	6,90
Razem		619.034.378	100	100

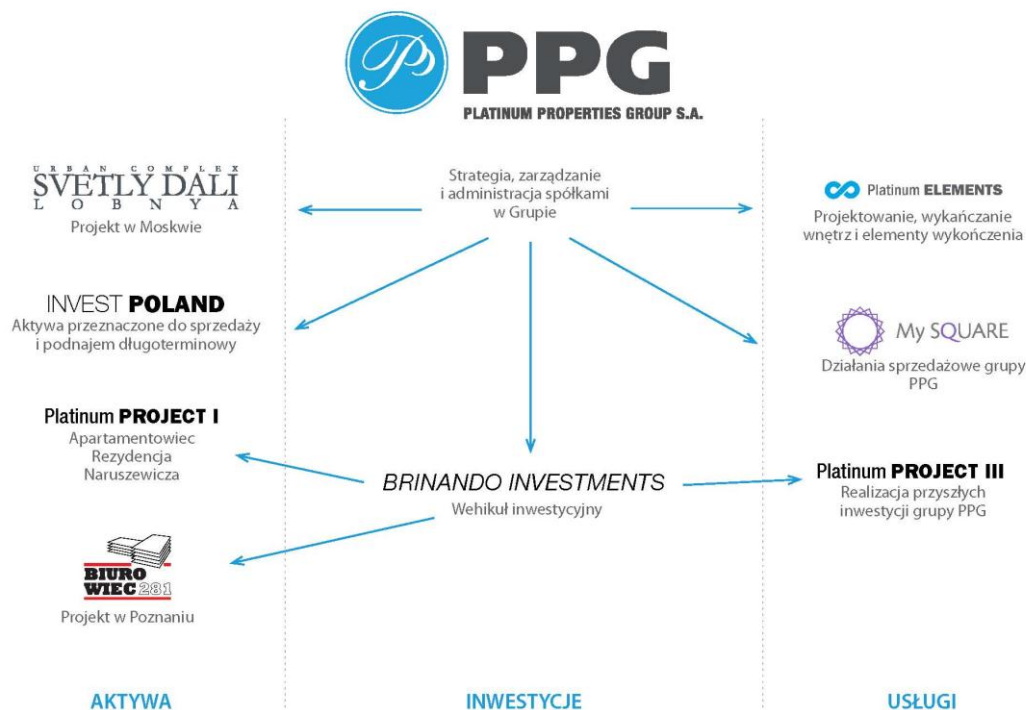
1.5 Struktura Grupy Kapitałowej

Emitent jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej, działającej w branży nieruchomości. Jego nadrzędnym celem jest realizacja projektów o wyjątkowej wartości, wyróżniających się na tle inwestycji prowadzonych na danym rynku.

W ostatnim czasie spółka poszerzyła profil działalności o nowe segmenty biznesowe. Obecnie, poza nieruchomościami o charakterze premium, PPG S.A. realizuje projekty na rynku nieruchomości ekonomicznych o podwyższonym standardzie. Inwestycje biurowo-komercyjne uzupełnią przychody firmy o stałe źródło finansowania z tytułu długoterminowych umów najmu, z możliwością sprzedaży nieruchomości w momencie osiągnięcia przez nie największej wartości. Ekspansja dotyczy także zakresu lokalizacji prowadzonych projektów inwestycyjnych. Aktualnie inwestycje powstają w Europie Środkowo-Wschodniej. Główne obszary działalności PPG S.A. to zarządzanie, administrowanie, planowanie strategiczne, finansowanie oraz nadzór nad działalnością wszystkich firm należących do Grupy. W zakresie jej kompetencji pozostają także:

- ❖ zarządzanie całym cyklem kreowania wartości nieruchomości,
- ❖ organizowanie projektów i nadzór nad realizowanymi inwestycjami,
- ❖ zarządzanie relacjami z klientami biznesowymi,
- ❖ marketing i PR.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 14 listopada 2012 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące spółki:



2. Dane finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2012 r. wraz z danymi porównawczymi

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 kontynuowała działalność w niezmnieszonej 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 2011 r., opublikowanym w dniu 31 maja 2012 r. W okresie objętym niniejszym raportem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 września 2012 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz 30 września 2011 r. dla danych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2011 r. dla danych ze sprawozdania z całkowitych dochodów.

2.2 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	III kwartał 2012 01.07.2012 - 30.09.2012	III kwartał 2011 01.07.2011 - 30.09.2011	III kwartał 2012 narastająco 01.01.2012 - 30.09.2012	III kwartał 2011 narastająco 01.01.2011 - 30.09.2011
I. Przychody netto	1 312	134	1 814	794
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	792	-453	-303	-1 596
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	791	-453	-866	-1 596
IV. Zysk (strata) brutto	6 156	-466	7 524	11 189
V. Zysk (strata) netto	5 062	-527	6 082	11 094
VI. Amortyzacja	-2	-12	-11	-58

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE (w tys. PLN)	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
I. Kapitał własny	309 345	303 234	312 757
II. Należności długoterminowe	5 786	2 919	18 598
III. Należności krótkoterminowe	42 791	38 286	11 232
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	147	908	1 401
V. Zobowiązania długoterminowe	91 834	96 941	80 994
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	9 929	5 950	2 606

2.3 Komentarz Zarządu na temat osiągniętych wyników finansowych

PPG S.A. jako spółka dominująca w Grupie Kapitałowej swoje działania operacyjne skupia w obszarze planowania strategicznego, zarządzania procesem kreowania wartości nieruchomości, organizacji i nadzoru projektów włącznie z finansowaniem realizowanych inwestycji. Emitent koncentruje się przede wszystkim na rozwoju całej Grupy Kapitałowej PPG S.A.

Spółka w III kwartale 2012 roku osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 1.312 tys. pln osiągając tym samym progres w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 1.178 tys. pln. Jest to związane z zaksięgowaniem w III kwartale przychodów za usługi świadczone przez Emitenta spółkom spoza grupy kapitałowej.

Za III kwartał 2012 r. Emitent odnotował dodatni wynik netto w kwocie 5.062 tys. pln. Wpływ na wynik miała w głównej mierze dodatnia wycena zobowiązań walutowych Spółki oraz przychody z tytułu świadczonych przez Emitenta usług. Wskaźnik marży zysku netto wyniósł w tym okresie 71,01proc.

Jednym z głównych obszarów działania Zarządu Emitenta, jest budowa wartości aktywów będących w posiadaniu wszystkich spółek w Grupie Kapitałowej, co zostało zaprezentowane w raporcie skonsolidowanym Grupy Kapitałowej PPG S.A.

PPG S.A. podwyższył wartość working capital o 228,21proc. Utrzymanie wysokiego poziomu kapitału pracującego pozwoliło Emitentowi zachować bieżącą płynność finansową na bardzo wysokim poziomie 4,34. Emitent jako jednostka odpowiedzialna za biznesowy obszar działania całej Grupy Kapitałowej w dalszym ciągu będzie koncentrował swoje działania na wypracowaniu najefektywniejszych rozwiązań ekonomicznych ze szczególnym uwzględnieniem optymalizacji kosztów oraz zapewnienia stabilnych przychodów umożliwiających osiągnięcie satysfakcjonujących wskaźników rentowności.

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 osiągnięcia przez nie najwyższych wartości. Struktura finansowania inwestycji opiera się na wykorzystywaniu kredytów pozyskanych od instytucji finansowych współpracujących ze spółką, w oparciu o długoterminowe i trwałe relacje partnerskie, a także emisje kolejnych serii akcji i obligacji. W dużej mierze wykorzystywane są również środki własne. Taki model finansowania pozwala Platinum Properties Group S.A. osiągać wysoką rentowność realizowanych projektów i wysoki zwrot z zainwestowanego kapitału.

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

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

3.2 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły w III kwartale 2012 r.

W dniu 17 lipca 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. (Spółka) poinformował, że w związku z Decyzją Nr 9/2012 Dyrektora Działu Rozwoju Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w sprawie zwolnienia Spółki z obowiązku, o którym mowa w § 9 ust.2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, złożył wypowiedzenie umowy o pełnienie funkcji Animatora akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Giełda) zawartej z Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie (Animator). Zgodnie z treścią złożonego wypowiedzenia i umowy z Animatorem, z zachowaniem obowiązującego trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia rozwiązanie przedmiotowej umowy nastąpi z dniem 31 października 2012 roku.

W dniu 6 sierpnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o odwołaniu podanych uprzednio do publicznej wiadomości prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2011-2014. Jednocześnie Zarząd opublikował zaudytowaną prognozę skonsolidowanych wyników finansowych Grupy PPG S.A. na lata 2012-2015.

W dniu 6 sierpnia 2012 r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęto między innymi uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A, B, C, D i E oraz praw do akcji serii E i dematerializacji akcji serii E oraz praw do akcji serii E.

W dniu 20 sierpnia 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował, że spółka zależna Platinum Project I Sp. z o.o. otrzymała decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy z dnia 17 sierpnia 2012 roku na mocy której udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ulicy Naruszewicza w Warszawie zwanego Rezydencją Naruszewicza.

W dniu 20 sierpnia Zarząd Spółki Platinum Properties Group S.A. poinformował o wyznaczeniu przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ostatniego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 2.000 obligacji na okaziciela serii A. Ostatni dzień notowania obligacji serii A miał miejsce 23 sierpnia 2012 r.

W dniu 21 sierpnia 2012 r. został złożony Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o umorzenie postępowania administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia dokumentu ofertowego i podsumowującego, które zostały złożone w dniu 18 kwietnia 2012 r. w związku z zamiarem przeprowadzenia publicznej emisji akcji serii E oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i E Spółki. W dniu 9 października 2012 r. Spółka otrzymała Decyzję Komisji Nadzoru Finansowego o umorzeniu postępowanie administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia dokumentu ofertowego i podsumowującego

W dniu 21 sierpnia 2012 r. został złożony Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Prospektu Emisyjnego. Dokumentacja ta została opracowana w związku z zamiarem przeprowadzenia publicznej emisji akcji serii E oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i E oraz praw do akcji serii E Spółki. Akcje serii E zostaną wyemitowane na podstawie uchwały nr 5 NWZ Spółki z dnia 6 sierpnia 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 3 września 2012 roku na mocy Uchwały Zarządu nr 1/09/2012 nastąpiła emisja i przydział jednorocznych obligacji na okaziciela serii C w ilości 6.000 (sześć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje, ani obligacjami z prawem pierwszeństwa. Były oferowane w trybie oferty prywatnej. Nowo wyemitowane obligacje to zabezpieczone obligacje na okaziciela oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 12% w skali roku. Okresy odsetkowe wynoszą 6 miesięcy – pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się 3 września 2012 (włącznie) i kończy 3 marca 2013 r. (włącznie), drugi okres odsetkowy rozpoczyna się 4 marca 2013 (włącznie) i kończy 1 września 2013 r. (włącznie). Termin wykupu obligacji - 2 września 2013 r.

W dniu 20 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 47/2011 z dnia 16 grudnia 2011 r. poinformował o powzięciu istotnej informacji dotyczącej zwolnienia przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited zastawów rejestrowych będących zabezpieczeniem obligacji

serii A Emitenta na 5.870.021 akcjach Emitenta oraz 1.103.231 akcjach Tele - Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie. Zwolnienie przedmiotowych zastawów rejestrowych nastąpiło poprzez wykreślenie w dniu 14.09.2012 r. zastawów na ww. akcjach przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XI Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów do rejestru zastawów. Przedmiotowe zastawy rejestrowe zostały wykreślone z uwagi na wykupienie obligacji serii A w dniu 4 września br.

W dniu 26 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o powzięciu istotnej informacji dotyczącej realizacji pkt. 9.2. Warunków Emisji Obligacji serii C, tj. otrzymania zawiadomienia o wpisie hipoteki łącznej na nieruchomościach stanowiących własność W ESTATE Sp. z o.o. nr KW WA2M/00435041/8 oraz nr KW WA2M/00435043/2 w celu zabezpieczenia programu emisji obligacji serii C Spółki. Hipoteka łączna została ustanowiona w dniu 14 września 2012 roku na mocy postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Wartość wpisanej hipoteki wynosi 4.000.000 (słownie: cztery miliony) złotych.

W dniu 28 września 2012 r. Zarząd Platinum Properties Group S.A. poinformował o powzięciu istotnej informacji dotyczącej realizacji pkt. 9.3. Warunków Emisji Obligacji serii C tj. ustanowienia przez Akcjonariusza Spółki - W Investments Limited zastawów rejestrowych w celu zabezpieczenia obligacji serii C na 4.477.612 szt. akcjach Tele - Polska Holding S.A. z siedzibą w Warszawie. Ustanowienie przedmiotowych zastawów rejestrowych na akcjach nastąpiło 21 września 2012 roku, poprzez wpisanie zastawu na ww. akcjach przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XI Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów do rejestru zastawów.

3.3 Najważniejsze wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

W 11 października 2012 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wyznaczył 19 października 2012 r. jako dzień ostatniego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 3.110 szt. obligacji na okaziciela serii B Spółki Platinum Properties Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Wykup obligacji serii B nastąpił 31 października 2012 r.

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 2012 r.) oraz Prognozy na lata 2012-2013 opublikowanym przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) w dniu 29 października 2012 roku, w III kwartale 2012 roku tempo wzrostu

¹ Na podst.: Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Siedemdziesiąty Szósty Kwartalny Raport Oceniający Stan Koniunktury Gospodarczej w Polsce (III kwartał 2012 r.) oraz prognozy na lata 2012 – 2013.

gospodarczego w Polsce osiągnęło poziom najniższy od trzech lat. Wzrost PKB w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2011 wyniósł 1,9 proc.

Zgodnie z powyżej powołanym raportem IBnGR głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w III kwartale 2012 r. był popyt krajowy, którego tempo wzrostu w ostatnim kwartale oszacowano na poziomie 0,5 proc. Tempo wzrostu nakładów brutto na inwestycje w III kwartale IBnGR oszacował na poziomie 1,5 proc. Na niższym poziomie niż odnotowany w drugim kwartale ukształtowało się również tempo wzrostu spożycia ogółem. IBnGR szacuje, że w III kwartale wyniosło ono 1,0 proc. Tempo wzrostu spożycia indywidualnego, czyli wydatków konsumpcyjnych ludności, wyniosło w tym okresie 0,8 proc.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w III kwartale 2012 roku częścią gospodarki były usługi. Tempo wzrostu wartości dodanej w usługach rynkowych wyniosło 3,5 proc. W poprzednich kwartałach najszybciej rozwijało się budownictwo. Obecnie tempo wzrostu tego sektora znacznie osłabiło się. Instytut szacuje, że tempo wzrostu wartości dodanej w budownictwie wyniosło -4,1 proc. (wobec 2,5 proc. w drugim kwartale i 9,6 proc. w pierwszym kwartale), a produkcja sprzedana budownictwa obniżyła się o 10,5 proc. (wobec 3,1 odnotowanych trzy miesiące wcześniej i 14,9 proc. odnotowanych w pierwszym kwartale).

Stopa bezrobocia na koniec trzeciego kwartału wyniosła 12,4 proc. Oznacza to brak zmiany w porównaniu z końcem drugiego kwartału oraz wzrost o 0,6 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją sprzed roku. Wzrostowi stopy bezrobocia towarzyszył jednak wzrost liczby zatrudnionych, który w III kwartale wyniósł 0,4 proc. Niski przyrost liczby miejsc pracy szedł w parze ze spowolnieniem przeciętnego realnego wynagrodzenia brutto. Tempo wzrostu wynagrodzeń w trzecim kwartale Instytut szacuje na -0,2 proc., co jest przeciwną tendencją niż odnotowana w pierwszym i drugim kwartale br.

Inflacja na koniec III kwartału 2012 r. ukształtowała się na poziomie 3,8 proc., natomiast średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych na przestrzeni III kwartału wyniosło 3,9 proc. Analizując tempo wzrostu cen poszczególnych dóbr i usług do sytuacji sprzed roku najbardziej wzrosły ceny paliwa do prywatnych środków transportu (o 13,3 proc.), transportu (o 8,3 proc.) oraz nośników energii (o 7,2 proc.) odnotowano natomiast spadek cen odzieży i obuwia o 4,0 proc.

Rynek mieszkań²

W III kwartale 2012 r. wprowadzono na rynek prawie 6,4 tys. mieszkań, prawie 2 razy mniej niż w poprzednim kwartale, i zarazem najmniej od III kwartału 2009 r. Po rekordowej liczbie mieszkań wprowadzonych na rynek w II kwartale 2012 r. widać wyraźnie wyhamowanie z wprowadzaniem nowych jednostek do sprzedaży. Tak wysoka podaż nowych lokali w II kwartale 2012 wynikała z wprowadzeniem jak największej liczby lokali przed wejściem w życie tzw. ustawy deweloperskiej.

² Na podst.: REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. – Rynek mieszkaniowy w Polsce – III kw. 2012 r.

W III kwartale 2012 r. sprzedano ok. 7,1 tysiąca lokali, czyli o 7 proc. mniej niż w II kwartale 2012 r. Wynik odnotowany w ostatnim kwartale jest niższy niż w II kwartale br., ale wyższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Należy podkreślić, że na rynku nieruchomości mamy do czynienia z sezonowością – a trzeci kwartał jest zazwyczaj najsłabszym kwartałem w ciągu roku z uwagi na miesiące wakacyjne. Biorąc pod uwagę sezonowość była to relatywnie dobra sprzedaż zdaniem REAS. Pozytywny wpływ na wynik ilości zawieranych transakcji miała wielkość oferty, ale także elastyczność deweloperów w ustalaniu ceny transakcyjnej. Przeciętne ceny ofertowe, a także ceny sprzedawanych jednostek nadal łagodnie spadały, jednak najbardziej dynamiczne zmiany można było zaobserwować w cenach lokali nowych wprowadzanych na rynek. Były one o blisko 16 proc. niższe, niż ceny z I kwartału 2009 roku. Poza powyżej wymienionymi czynnikami kształtującymi politykę cenową istotne znaczenie miało dostosowywanie poziomu cen w tańszych inwestycjach do limitów w ramach programu „Rodzina na swoim”.

Ceny mieszkań w Warszawie na tle innych aglomeracji kształtują się w dalszym ciągu na najwyższym poziomie. Najwyższe bezwzględne stawki zanotowano w Warszawie (7,7 tys. PLN/mkw.) oraz Krakowie (6,6 tys. PLN/mkw.). Trzecie miejsce zajął Poznań (6,3 tys. PLN/mkw.), dalej w zestawieniu znajdowało się Wrocław (6,2 tys. PLN/mkw.) oraz Trójmiasto (6 tys. PLN/mkw.) i Łódź (4,8 tys. PLN/mkw.).

Zgodnie z wynikami monitoringu rynku nieruchomości w Polsce na koniec września 2012 roku, opublikowanymi przez REAS po III kwartale 2012 roku, sprzedaż mieszkań w sześciu polskich aglomeracjach była mniejsza o ok. 7 proc. w porównaniu z II kwartałem 2012 r. i biorąc pod uwagę zdaniem REAS, perturbacje związane z ustawą deweloperską oraz mniejszą dostępnością kredytów hipotecznych był to dobry rezultat. Dodatkowo podkreślić należy fakt, że był to wynik lepszy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Rynek kredytów hipotecznych

Duża podaż mieszkań to dobra sytuacja dla kupujących, jednak z punktu widzenia popytu na mieszkania niezmiennie ważne jest również pozyskanie finansowania na jego zakup.

Od początku 2012 roku zdolność kredytowa Polaków systematycznie malała. Składało się na to wiele czynników, takich jak regulacje Komisji Nadzoru Finansowego - Rekomendacja SII, czy wzrost marży i prowizji banków oraz ograniczenie udzielania kredytów z minimalnym wkładem własnym. Średnia marża dla kredytów udzielanych w złotych wzrosła na przestrzeni III kwartału 2012 r. z 1,47 pp. do 1,53 pp.³. Na przestrzeni ostatniego kwartału tylko jeden bank obniżył marżę z 1,6 pp. do 1,1 pp. – był to Alior Bank. Natomiast najwyższą podwyżką marży była udziałem Euro Banku, w którym marża wzrosła z 1,37 pp. do 1,69 pp. Podniesienie marży nie było jedyną formą zaostrzenia polityki banków. Wzrosły również prowizje, ale także ubezpieczenia. Jednocześnie ubywa banków udzielających kredytów z minimalnym wkładem własnym.

³ Oferty kredytów hipotecznych X 2012 – Halina Kochalska, Open Finance

W III kwartale nastąpił spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. Było to głównie spowodowane niekorzystnymi prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zmianami w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych, ale także negatywnymi zmianami sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych oraz zaostrzeniem warunków udzielanych kredytów hipotecznych⁴.

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 OPTYMALNEGO 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;

⁴ Rynek kredytowy IV kw. 2012 - Aleksandra Baranowska-Skimina, eGospodarka.pl

- ✓ 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.