



PLATINUM PROPERTIES GROUP S.A.

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

1.	Informacje ogólne.....	2
1.1	Podstawowe informacje o Spółce Dominującej.....	2
1.2	Skład osobowy organów Spółki Dominującej.....	2
1.3	Status spółki publicznej.....	3
1.4	Struktura akcjonariatu Spółki Dominującej.....	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.....	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 o Spółce Dominującej

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 Spółki Dominującej

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 Spółki Dominującej

Poniższa tabela przedstawia skład akcjonariatu Platinum Properties Group S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 17 maja 2010 r.

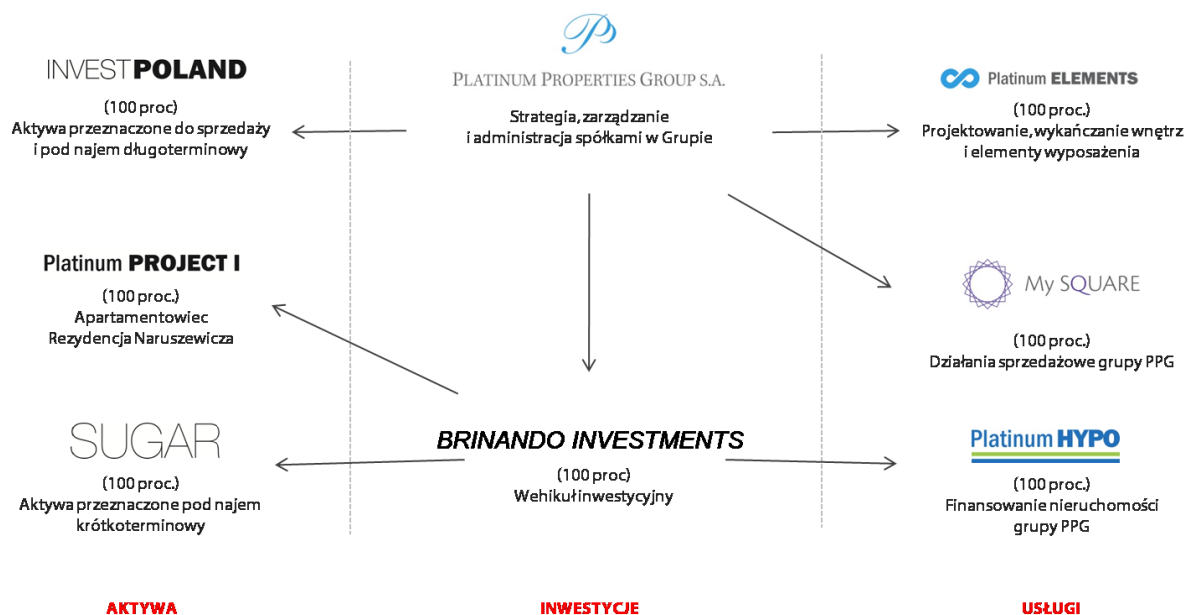
Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	W Investments Limited	200.200.000	99,13	99,13
2.	Pozostali	1.750.000	0,87	0,87
	Razem	201.950.000	100	100

1.5 Struktura Grupy Kapitałowej

Platinum Properties Group S.A. jest Spółką Dominującą w stosunku do spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. 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 2 kwietnia 2009 roku została wpisana do rejestru Platinum Hypo S.A. spółka celowa w której 100 proc. akcji posiada spółka zależna od Emitenta - Brinando Investments Limited. Z uwagi na datę wpisania do rejestru, dane finansowe za I kw. 2009 r. nie są porównywalne z danymi finansowymi za I kw. 2010 r.

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.

Spółka Dominująca 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 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy PPG 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. przekazany do publicznej wiadomości w dniu 10 maja br. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie dokonano zmian w zakresie polityki rachunkowości.

Walutą sprawozdawczą i prezentacji Skonsolidowanego 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 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe PPG S.A. w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

2.2 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE	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	1 006 341	1 248 841
II. Zysk (strata) ze sprzedaży	315 589	-160 423
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	397 236	-1 217 489
IV. Zysk (strata) brutto	669 898	-3 337 847
V. Zysk (strata) netto	567 861	-2 718 759
VI. Amortyzacja	9 355	28 293

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE	31.03.2010	31.03.2009
I. Kapitał własny	32 565 101	29 687 096
II. Należności długoterminowe	0	0
III. Należności krótkoterminowe	4 693 656	4 142 909
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	696 231	2 323 525
V. Zobowiązania długoterminowe	23 671 650	29 186 871
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	2 457 945	1 895 615

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

3.1 Przedmiot działalności

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

Spółka Dominująca 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. PPG S.A. posiadając większościowe pakiety udziałów w każdej ze spółek wpływa na procesy decyzyjne oraz kontroluje realizację postawionych przed spółkami zadań.

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, utrzymywania 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. Czynnikiem ten może 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 powróciło 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

W niniejszym opisie Emitent ustosunkowuje się jedynie do I kw. 2010 r., bez porównania do analogicznego okresu roku 2009. Podyktowane jest to inną strukturą Grupy, dlatego porównanie danych finansowych bezpośrednio rok do roku, nie dawałoby miarodajnej oceny.

Grupa w I kw. 2010 r. wypracowała przychody na poziomie 1 006 341 zł oraz zysk netto na poziomie 567 861 zł. W analizowanym okresie rentowność sprzedaży netto (ROS netto) wyniosła 56 proc., co pozwala na bardzo pozytywną ocenę następnych okresów. Grupa odrobiła stratę z roku 2009, która wyniosła 2 718 759 zł. W I kw. 2010 r. rentowność netto aktywów (ROA netto) Grupy wyniosła 1,0 proc., przy czym należy zwrócić uwagę, iż przy sumie aktywów 59 045 723 zł, aż 73 proc. majątku Grupy stanowią realizowane inwestycje. Tak więc osiągnięcie dodatniej rentowności należy uznać za pozytywny wynik. Wskaźnik struktury aktywów wyniósł za I kw. 2010 r. 580 proc. przy kapitalizacji w wysokości 55 proc.

W następnych okresach Grupa koncentrować się będzie na realizacji podjętych inwestycji oraz maksymalizacji wyniku finansowego. Grupa poprzez efektywne zarządzanie poszczególnymi spółkami w grupie kapitałowej, stara się redukować koszty związane z działalnością i podejmowanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi.