

# MONDAY DEVELOPMENT S.A.

## RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

---

za I kwartał 2011 roku  
od 1 stycznia 2011 r. do 31 marca 2011 r.



## 1. WPROWADZENIE

Działalność Emitenta polega na zarządzaniu grupą kapitałową, w ramach której realizowane są inwestycje deweloperskie. Działalność deweloperska Spółki obejmuje następujące obszary:

- inwestycje mieszkaniowe,
- inwestycje biurowe,
- inwestycje gruntowe.

Emitent prowadzi działalność poprzez spółki celowe. Bezpośrednim właścicielem udziałów Emitenta w spółkach celowych jest Fundusz inwestycyjny zamknięty Monday (FIZ), działający na podstawie ustawy o Funduszach inwestycyjnych.

Ze względu na strukturę Grupy Monday Development, Zarząd Emitenta uznał, że w częściach raportów jednostkowego i skonsolidowanego, poświęconych czynnikom i zdarzeniom wpływającym na wynik finansowy (pkt. 5 poniżej) oraz działaniom w obszarze rozwoju prowadzonej działalności (pkt. 6 poniżej), konieczne jest także przedstawienie okoliczności i zdarzeń dotyczących projektów prowadzonych przez poszczególne spółki celowe, pomimo iż nie są one formalnie spółkami zależnymi Emitenta i nie podlegają konsolidacji.

## 2. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

2.1. Monday Development S.A. jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000323647. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu, ul. Szydłowska 42.

2.2. Spółka otrzymała następujące numery identyfikacyjne:

REGON	301054767
NIP	7811832838

2.3. Dane teleadresowe

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

ul. Szydłowska 42

60-651 Poznań

tel. (+48) 61 670-50-00

fax. (+48) 61 670-50-01

[www.mondaydevelopment.pl](http://www.mondaydevelopment.pl)

[biuro@mondaydevelopment.pl](mailto:biuro@mondaydevelopment.pl)

2.4. Zarząd

Kurt Montgomery	-	Prezes Zarządu
Monika Owerko	-	Członek Zarządu
Piotr Łopatka	-	Członek Zarządu

### 3. SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA

NAZWA SPÓŁKI	PROFIL SPÓŁKI	UDZIAŁ EMITENTA
MONDAY SP. Z O.O.	komplementariusz w spółkach developerskich	100%
MONDAY MANAGEMENT SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce zarządzającej	100%
INTERNAL FINANCE SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce finansującej	100%

Emitent jest jedynym właścicielem certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego MONDAY, który ze względu na to, że nie spełnia definicji jednostki zależnej, nie podlega konsolidacji.

### 4. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	1Q 2011	1Q 2010 *	1Q2011	1Q2010 *
	01.01.2011 31.03.2011	01.01.2010 31.03.2010	01.01.2011 31.03.2011	01.01.2010 31.03.2010
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	23 360	-	23 360	-
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	82	-	82	-
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	7 763	-	7 763	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	100	-	100	-
KAPITAŁ WŁASNY	22 078	-	22 078	-
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	5 613	-	5 613	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	292	-	292	-
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	290	-	290	-
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	12	-	12	-
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	12	-	12	-
ZYSK/STRATA BRUTTO	302	-	302	-
ZYSK/STRATA NETTO	271	-	271	-

w tys. PLN

\* Emitent nie sporządził porównywalnego sprawozdania skonsolidowanego za I kwartał 2010 roku

## 5. CZYNNIKI I ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

- 5.1. Wartość kapitałów własnych Emitenta zwiększyła się o 6,9 mln zł co wynika z wypracowanego skonsolidowanego zysku w wysokości 0,3 mln zł. oraz zwiększenia wartości posiadanych certyfikatów inwestycyjnych FIZ Monday o kwotę 8,2 mln zł.  
Z tytułu wzrostu wartości certyfikatów, Spółka utworzyła rezerwę na podatek odroczony w kwocie 1,6 mln zł.
- 5.2. Po raz pierwszy w wycenie Funduszu uwzględniony został projekt Sokoła II, który zwiększył wycenę o kwotę 1,5 mln zł.
- 5.3. Aktualizacja wycen dla projektów objętych sprawozdaniem za poprzedni kwartał tj. Sokoła I, Piątkowska, Strzeszyn, Botaniczna i Rataje zwiększyła wartość Funduszu o kwotę łączną 2,8 mln zł. Wzrost wartości projektów wynika z weryfikacji założeń z uwzględnieniem obecnych planów Spółki oraz aktualnego stanu wiedzy o warunkach panujących na rynku.
- 5.4. Aktualizacja wartości rezydualnej dla Grupy Monday zgodnie z metodologią zaakceptowaną przez audytora Funduszu wynikająca z pozycji 5.2 i 5.3 powyżej dodatkowo zwiększyła wartość certyfikatów o kolejne 5,0 mln zł.
- 5.5. Spółka spodziewa się wyłożenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla projektu Rataje w II kwartale 2011. Uchwalenie Planu spowoduje automatycznie rozwiązanie rezerwy na projekt i w konsekwencji wzrost wyceny inwestycji o ok. 8 mln zł.
- 5.6. Z powodu dalszego oczekiwania na Decyzję o Warunkach Zabudowy dla mieszkań przy ulicy Botanicznej wycena projektu Botaniczna w dalszym ciągu zawiera przepływy zagwarantowane w umowie inwestycyjnej zawartej z partnerem biznesowym dla tego inwestycji i nie uwzględnia całego potencjału projektu.

## 6. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

### 6.1. PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt dotyczy realizacji budynku biurowego o łącznej powierzchni użytkowej 1.800 m<sup>2</sup> przy ul. Piątkowskiej 116 w Poznaniu. Budynek biurowy przeznaczony jest dla firm prowadzących działalność usługową lub handlową oferując przedsiębiorcom unikatową dla biurowców tej klasy możliwość nabycia lokali na własność zamiast wynajmu.

Inwestycja znajduje się blisko centrum miasta, w otoczeniu nowych budynków mieszkalnych i biurowych. Lokalizacja zapewnia komfortowy i szybki dojazd do ścisłego centrum miasta oraz do dróg wylotowych.

Biurowiec, którego budowę rozpoczęto w III kwartale 2009 roku został oddany do użytku 31.12.2010 r. W pierwszym kwartale 2011r Spółka prowadziła prace wykończeniowe oraz komercjalizację projektu. Strategia Spółki, zakładająca istnienie niszy rynkowej w segmencie wysokiej jakości przestrzeni biurowej nabywanej na własność, znalazła potwierdzenie w postaci dużego zainteresowania obiektem i szybkiego tempa sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonych działań marketingowych i sprzedażowych blisko 70% powierzchni w budynku zostało objętych umowami: dla 57% podpisane zostały umowy przedwstępnej bądź ostatecznej sprzedaży zaś 12% powierzchni objęto umowami długoterminowego najmu (reprezentacyjne lokale usługowo- handlowe w parterowej części budynku).

Wartość przychodów z tytułu ostatecznych umów sprzedaży lokali biurowych zawartych w I kw. 2011 wyniosła 3,7 mln zł.

Spółka planuje zakończenie komercjalizacji budynku w II i III kwartale 2011 roku. Pozostałe przychody z tego tytułu w 2011 szacowane są na około 10,0 mln zł.

### 6.2. PROJEKT SOKOŁA I – PRZYGOTOWANIE DO ROZPOCZĘCIA BUDOWY

Projekt Sokoła dotyczy budowy budynku wielorodzinnego o łącznej powierzchni użytkowej 2.293 m<sup>2</sup>, położonego w atrakcyjnej dzielnicy Sołacz, w pobliżu terenów zielonych: Parku Sołackiego oraz Parku Wodniczki.

Pod koniec 2010 roku została opracowana koncepcja architektoniczna budynku oraz złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Spółka rozpoczęła przygotowania do przedsprzedaży: opracowana została strategia marketingowa i polityka cenowa.

Spółka planowała otrzymanie pozwolenia na budowę do końca lutego 2011 roku, jednak w związku z okolicznościami niezależnymi od Spółki (opóźniające się postępowanie spadkowe dot. sąsiedniej nieruchomości) procedura ta przedłuża się. Na podstawie aktualnych informacji Spółka oczekuje wydania pozwolenia na budowę w maju/czerwcu 2011. Rozpoczęcie budowy zaplanowano na koniec II kwartału 2011 a jej zakończenie na III kwartał 2012 r.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 17,9 mln zł. W związku z dużym zainteresowaniem nabywców projektowaną inwestycją Spółka planuje rozpoczęcie przedsprzedaży w momencie uzyskania pozwolenia na budowę i zawarcie umów przedwstępnych sprzedaży dla 30% lokali jeszcze w roku 2011.

### 6.3. PROJEKT SOKOŁA II – ROZPOCZĘCIE PROJEKTU

W marcu 2011 roku Spółka podpisała umowę przedwstępną zakupu kolejnego gruntu przy ul. Sokoła w Poznaniu. Nabycie gruntu umożliwiła zainicjowanie drugiego etapu projektu Sokoła, który obejmować będzie budowę budynku wielorodzinnego z halą garażową i lokalami usługowymi o łącznej powierzchni ok. 2,4 tys. PUM. Pod koniec I kwartału 2011 Spółka przystąpiła do opracowywania projektu architektonicznego.

Spółka planuje rozpoczęcie budowy w IV kwartale 2011 a jej zakończenie w IV kwartale 2012 roku. Wartość przychodów z inwestycji szacowana jest na około 15,6 mln zł.

### 6.4. PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu z uwytatnieniem funkcji agroturystycznej. Nieruchomość położona jest w jednej z najbardziej atrakcyjnych części Poznania, w otoczeniu lasów i stawów. Projekt obejmuje uzbrojenie terenu, uzyskanie pozwoleń na budowę i komercjalizację działek.

W I kwartale 2011 roku Spółka kontynuowała uzbrajanie terenu inwestycji. W IV kwartale 2010 roku zostały złożone wnioski o pozwolenia na budowę dla poszczególnych działek, Spółka oczekuje obecnie wydania decyzji administracyjnych w tej kwestii. Zawarta została już pierwsza umowa przedwstępna sprzedaży.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 5,0 mln zł.

### 6.5. PROJEKT BOTANICZNA – OCZEKIWANIE NA ZMIANĘ WARUNKÓW ZABUDOWY

Projekt przewiduje wybudowanie zespołu nowoczesnych budynków mieszkalnych w Poznaniu, przy ulicy Botanicznej w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Botanicznego.

Łączna powierzchnia użytkowa planowanego kompleksu mieszkaniowego wyniesie ok. 25 tys. m<sup>2</sup>. Projekt realizowany jest wspólnie z inną poznańską firmą deweloperską przez Spółkę celową powołaną przez partnerów do wspólnej realizacji przedsięwzięcia.

W pierwotnych zamierzeniach Spółka na posiadanym gruncie planowała wybudowanie parku biurowego i w II połowie 2009 roku otrzymała z Urzędu Miasta decyzję o warunkach zabudowy zgodną z założeniami inwestorów. W wyniku analizy strategicznej w połowie roku 2010 Spółka zmieniła przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową i obecnie oczekuje na decyzję Urzędu o zmianie warunków zabudowy odpowiadającą aktualnym założeniom inwestycyjnym.

Plan przedsięwzięcia zakłada realizację budowy w kilku etapach od roku 2012 do 2014. Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 137 mln zł. Udział Monday Development w spółce celowej po zakończeniu procesu jej dokapitalizowania wyniesie 41%.

### 6.6. PROJEKT RATAJE – OCZEKIWANIE NA UCHWALENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 24 tys. m<sup>2</sup>. Teren zabudowy sąsiaduje bezpośrednio z rozległymi terenami zielonymi wzdłuż rzeki Cybiny oraz atrakcyjnymi terenami rekreacyjnymi wokół Jeziora Malta. W

niewielkiej odległości znajduje się także centrum handlowe M1 z licznymi punktami handlowymi i usługowymi.

Projektowana inwestycja realizowana będzie w trzech etapach przez powołaną w tym celu spółkę celową MONDAY sp. z o.o. RATAJE S.K.A. Rozpoczęcie prac związanych z pierwszym etapem inwestycji planowane jest na III kwartał 2011 roku a rozpoczęcie budowy na II kwartał 2012.

Spółka oczekuje na uchwalenie przez Urząd Miasta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji, wywołanego na wniosek Spółki w 2008 roku, co pozwoli na rozpoczęcie opracowania koncepcji architektonicznej dla projektu.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na prawie 140 mln zł, z czego 45 mln zł przychodów zrealizowanych zostanie w I etapie, 46,5 mln zł w II etapie i 48 mln zł w III etapie inwestycji.

#### 6.7. PROJEKT MAŁE GARBARY – OCZEKIWANIE NA WARUNKI ZABUDOWY

Projekt dotyczy budowy budynku biurowego o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> na działce o powierzchni 340m<sup>2</sup> w ścisłym centrum Poznania. Planowany budynek biurowy będzie zbliżony standardem i funkcjonalnością do zrealizowanego projektu Piątkowska 116.

W I kwartale 2011 roku Spółka przygotowywała dokumentację niezbędną do wydania przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta decyzji o warunkach zabudowy dla działki, które spełniałyby założenia planu inwestycyjnego dewelopera. Wydanie warunków warunkuje rozpoczęcie opracowywania koncepcji architektonicznej budynku.