

# **MONDAY DEVELOPMENT SA**

## **RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY**

---

za I kwartał 2012 roku  
od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2012 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. Piątkowska 116.

**2.2.** Spółka otrzymała następujące numery identyfikacyjne:

REGON	301054767
NIP	7811832838

**2.3.** Dane teleadresowe

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

ul. Piątkowska 116

60-649 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	100,0 %
MONDAY MANAGEMENT SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce zarządzającej	100,0 %
INTERNAL FINANCE SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce finansującej	100,0 %
MONDAY PALACZA SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce projektowej Palacza	25,0 %
MONDAY PALACZA SP. Z O.O. SKA	spółka projektowa	49,9 %

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 2012	1Q 2011	1Q 2012	1Q 2011
	01.01.2012 31.03.2012	01.01.2011 31.03.2011	01.01.2012 31.03.2012	01.01.2011 31.03.2011
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	32 805	23 360	32 805	23 360
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	170	82	170	82
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2 528	7 763	2 528	7 763
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	20	100	20	100
KAPITAŁ WŁASNY	23 849	22 078	23 849	22 078
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	1 797	5 613	1 797	5 613
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	6 422	292	6 422	292
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	185	290	185	290
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	-318	12	-318	12
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-318	12	-318	12
ZYSK/STRATA BRUTTO	-317	302	-317	302
ZYSK/STRATA NETTO	-296	271	-296	271

w tys. PLN

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

- 5.1.** Emitent objął za gotówkę certyfikaty Monday FIZ na kwotę 7.032 tys., co przy jednoczesnej aktualizacji wyceny spółek portfelowych na kwotę -2.345 tys. zł, spowodowało wzrost wartości Funduszu o kwotę łączną 4.687 tys. zł. Spadek wyceny spółek portfelowych spowodowany jest aktualizacją wartości projektów, w tym głównie zastosowaniem zapisów nowej Ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego (tzw. ustawy deweloperskiej) w wycenie największych projektów. Ustawa deweloperska powoduje opóźnienie wpływów ze sprzedaży, co skutkuje późniejszym terminem spłaty kredytu zaciągniętego na realizację, wzrostem kosztów finansowania oraz opóźnieniem wypłaty zysku.
- 5.2.** Wykazana strata Emitenta wynika z zmiany sposobu finansowania działalności niektórych spółek portfelowych. W roku 2011 Spółka ponosiła koszty kapitału pozyskanego na rynku dłużnym, jednocześnie generując przychody udostępniając ten kapitał swoim spółkom portfelowym. Na początku roku 2012 Spółka zmieniła sposób udostępniania środków pochodzących z emisji obligacji serii B, C i D, przekazując całą kwotę w formie podniesienia kapitału, obejmując emisję nowych certyfikatów Monday FIZ. W następstwie zwiększenia wartości Funduszu, Monday FIZ podniósł kapitał spółek portfelowych Monday Palacza, Monday Milczańska, Nickel Botaniczna i Monday Mała Botaniczna.

## 6. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

### 6.1. PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Budynek Piątkowska 116 został oddany do użytku pod koniec grudnia 2010. Do zakończenia I kwartału 2012 umowami przedwstępnymi i ostatecznymi sprzedaży zostało objętych 95% powierzchni biurowej w budynku. Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 14,3 mln zł.

W I kwartale 2012 roku Spółka podpisała umowy sprzedaży lokali o łącznej wartości 2,65 mln zł brutto. W budynku pozostał jeden wolny lokal o pow. 83 mkw., na dzień sporządzania raportu objęty umową rezerwacyjną.

### 6.2. PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO- KONTYNUACJA BUDOWY ORAZ PRZEDSPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Projekt Chwiałkowskiego dotyczy budowy sześciokondygnacyjnej kamienicy z halą garażową i lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1,9 tys. mkw. Inwestycja realizowana jest w poznańskiej dzielnicy Wilda, w jej północnej części przylegającej bezpośrednio do centrum miasta. Lokalizacja zapewnia łatwy dostęp do popularnych miejskich atrakcji takich jak Stary Browar, Multikino czy Stary Rynek oraz rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej i usługowej.

W I kwartale 2012 Spółka kontynuowała budowę obiektu rozpoczętą w sierpniu 2011 oraz prowadziła sprzedaż mieszkań. Zakończenie budowy przewidziane jest na lipiec 2012 roku. Łączne planowane przychody z inwestycji wynoszą 11,2 mln zł.

### 6.3. PROJEKT SOKOŁA I – KONTYNUACJA BUDOWY ORAZ PRZEDSPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Projekt dotyczy budowy nowoczesnego budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym przy ul. Sokoła 21 w Poznaniu. Inwestycja zlokalizowana jest w spokojnej dzielnicy Sołacz, w niedalekim sąsiedztwie parku Sołackiego oraz w pobliżu terenów rekreacyjnych wokół jeziora Rusałka. Inwestycja obejmuje zbudowanie czteropiętrowego budynku oraz remont i renowację istniejącego budynku mieszkalnego.

W I kwartale 2012 roku Spółka kontynuowała budowę oraz prowadziła sprzedaż mieszkań. Zakończenie budowy planowane jest na grudzień 2012 r.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 14,9 mln zł.

### 6.4. PROJEKT HEVELIA ( WCZEŚNIEJ PROJEKT PALACZA) - WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw. u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstanie tu zespół czteropiętrowych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 10 tys. mkw. Kameralne osiedle wyróżnia sąsiedztwo terenów zielonych parku miejskiego oraz nowoczesna architektura. Projekt realizowany jest wspólnie z warszawską firmą Unidevelopment Sp. z o.o., należąca do Grupy Unibep.

W I kwartale 2012 opracowany został projekt architektoniczny inwestycji i Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę. Trwały również prace nad opracowaniem strategii marketingowej i przygotowania do uruchomienia rezerwacji mieszkań.

Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na III kw. 2012 roku, a jej zakończenie pod koniec 2013 roku. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 67,2 mln zł.

W pierwszym kwartale podniesiony został kapitał spółki. Po zarejestrowaniu emisji udział Grupy Monday zmniejszy się do 25%.

#### **6.5. PROJEKT SOKOŁA II – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI**

Projekt dotyczy budowy drugiego kameralnego budynku mieszkalnego przy ul. Sokoła. Powierzchnia użytkowa obiektu wyniesie ok. 3,3 tys. mkw.

W I kwartale 2012 kontynuowane były prace związane z przygotowaniem inwestycji. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na IV kw. 2012. Budowa potrwa 12 miesięcy.

#### **6.6. PROJEKT BOTANICZNA – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI**

Projekt dotyczy wybudowania zespołu nowoczesnych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 27 tys. m<sup>2</sup> w Poznaniu, przy ulicy Botanicznej w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Botanicznego. Inwestycja realizowana jest wspólnie z firmą Nickel Development.

W I kwartale 2012 nastąpiło uprawomocnienie nowej decyzji o warunkach zabudowy, zgodnej z aktualną koncepcją zagospodarowania terenu. Obecnie trwa przygotowanie koncepcji architektonicznej.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 167 mln zł. Udział Monday FIZ w spółce celowej po zakończeniu procesu jej dokapitalizowania wyniesie 40%.

#### **6.7. PROJEKT RATAJE – UPRAWOMOCNIENIE SIĘ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 27 tys. m<sup>2</sup>.

W I kwartale 2012 roku nastąpiło uprawomocnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co pozwoliło Spółce na przystąpienie do opracowania projektu architektonicznego.

Inwestycja realizowana będzie w III etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 158 mln zł.

#### **6.8. PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU, POZYSKIWANIE POZWOLEŃ NA BUDOWĘ**

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 2,17 ha. Spółka kontynuuje prace związane z zagospodarowaniem terenu inwestycji oraz pozyskiwaniem pozwoleń na budowę dla działek.

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

#### **6.9. 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.

Spółka oczekuje na wydanie przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta decyzji o warunkach zabudowy dla działki, co warunkuje rozpoczęcie opracowywania koncepcji architektonicznej budynku.

#### **6.10. PROJEKT WIELKOPOLSKI KAMPUS TECHNOLOGICZNY- ZAWIESZENIE REALIZACJI PROJEKTU**

W IV kwartale 2011 roku Spółka złożyła wniosek o dofinansowanie projektu w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 – 2013, w Priorytecie I Konkurencyjność przedsiębiorstw, Działanie 1.4 „Wsparcie przedsięwzięć powiązanych z Regionalną Strategią Innowacji”. W I kw. 2012 r. Spółka otrzymała informacje o odrzuceniu wniosku i od tej decyzji złożyła odwołanie. Realizacja projektu została zawieszona do czasu rozpatrzenia odwołania.