

MONDAY DEVELOPMENT SA

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

za I kwartał 2013 roku
od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 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 części raportu, poświęconego czynnikom i zdarzeniom wpływającym na wynik finansowy (pkt. 6 poniżej) oraz działaniom w obszarze rozwoju prowadzonej działalności (pkt. 7 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 SA 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 SA

ul. Piątkowska 116

60-649 Poznań

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

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

www.mondaydevelopment.pl

biuro@mondaydevelopment.pl

2.4. Zarząd

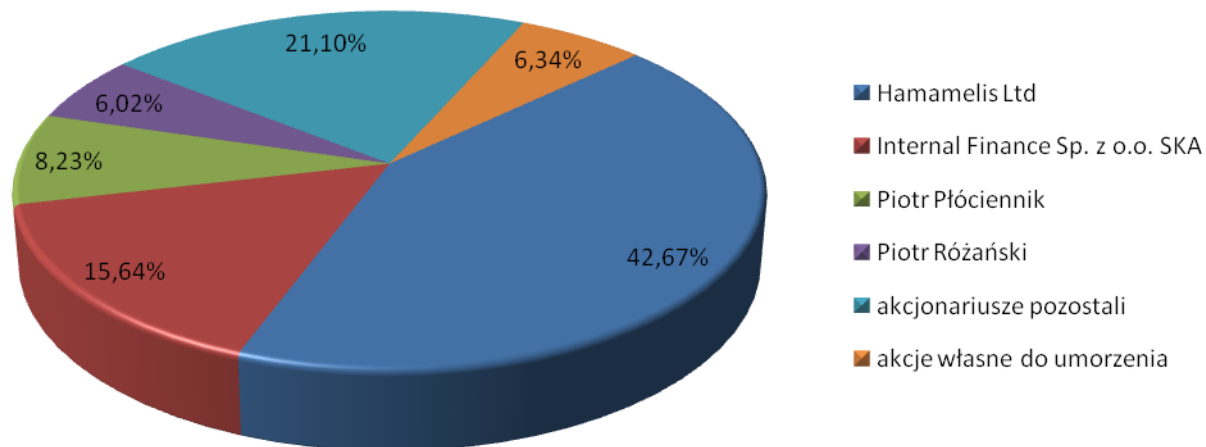
| | | |
|-----------------|---|-----------------|
| Kurt Montgomery | - | Prezes Zarządu |
| Monika Owerko | - | Członek Zarządu |
| Piotr Łopatka | - | Członek Zarządu |

3. SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA

| NAZWA SPÓŁKI | PROFIL SPÓŁKI | UDZIAŁ EMITENTA |
|------------------------------|--|-----------------|
| MONDAY SP. Z O.O. | komplementariusz w spółkach deweloperskich | 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 % |
| LUNEDI SP. Z O.O. | komplementariusz w spółce realizacyjnej | 100,0 % |

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. AKCJONARIAT EMITENTA



5. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

| WYSZCZEGÓLNIENIE | 1Q 2013 | 1Q 2012 | 1Q2013 | 1Q2012 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 01.01.2013 31.03.2013 | 01.01.2012 31.03.2012 | 01.01.2013 31.03.2013 | 01.01.2012 31.03.2012 |
| NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE | - | - | - | - |
| INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE | 21 584 | 33 174 | 21 584 | 33 174 |
| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE | 102 | 91 | 102 | 91 |
| INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE | 3 349 | 2 517 | 3 349 | 2 517 |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE | - | 9 | - | 9 |
| KAPITAŁ WŁASNY | 15 095 | 24 087 | 15 095 | 24 087 |
| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE | - | 1 797 | - | 1 797 |
| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE | 8 351 | 6 413 | 8 351 | 6 413 |
| AMORTYZACJA | - | - | - | - |

w tys. PLN

| | | | | |
|--|------|------|------|------|
| PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY | 125 | 173 | 125 | 173 |
| ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY | -280 | -322 | -280 | -322 |
| ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | -260 | -322 | -260 | -322 |
| ZYSK/STRATA BRUTTO | -259 | -321 | -259 | -321 |
| ZYSK/STRATA NETTO | -359 | -296 | -359 | -296 |

w tys. PLN

6. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

| WYSZCZEGÓLNIENIE | 1Q 2013 | 1Q 2012 | 1Q 2013 | 1Q 2012 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 01.01.2013 31.03.2013 | 01.01.2012 31.03.2012 | 01.01.2013 31.03.2013 | 01.01.2012 31.03.2012 |
| NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE | - | - | - | - |
| INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE | 21 173 | 32 805 | 21 173 | 28 182 |
| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE | 193 | 170 | 193 | 161 |
| INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE | 3 464 | 2 528 | 3 464 | 13 842 |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE | 116 | 20 | 116 | 696 |
| KAPITAŁ WŁASNY | 14 902 | 23 849 | 14 902 | 26 092 |
| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE | 69 | 1 797 | 69 | 7 097 |
| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE | 8 397 | 6 422 | 8 397 | 5 056 |
| AMORTYZACJA | 2 | - | 2 | - |

w tys. PLN

| | | | | |
|---|------|------|------|------|
| PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY | 161 | 185 | 161 | 185 |
| ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY | -278 | -318 | -278 | -318 |
| ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | -258 | -318 | -258 | -318 |
| ZYSK/STRATA BRUTTO | -259 | -317 | -259 | -317 |
| ZYSK/STRATA NETTO | -360 | -296 | -360 | -296 |

w tys. PLN

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

- 7.1.** Emitent zaktualizował wartość FIZu w księgach rachunkowych umniejszając ją na łączną kwotę 3.543 tys. zł. W grudniu Emitent złożył żądanie wykupu certyfikatów, które zostało zrealizowane w styczniu 2013. Operacja ta spowodowała obniżenie wartości FIZu o 1.200 tys. zł. Kolejne 400 tys. zł to wartość przeceny działki przy ulicy Botanicznej do wartości otrzymanej i zaakceptowanej przez Spółkę oferty zakupu. Pozostała kwota to głównie spadek wartości rezydualnej (1.600 tys. zł) z powodu przesunięcia w czasie przychodów, co powoduje wzrost kosztów finansowania i przez to obniżenie zysku.
- 7.2.** Spółka nie publikowała prognoz.

8. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

8.1. PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Piątkowska 116 to budynek biurowy z lokalami przeznaczonymi na sprzedaż, oddany do użytku w grudniu 2010 r. W I kw. 2013 r. kontynuowana była komercjalizacja obiektu. Do sprzedaży pozostał ostatni lokal biurowy o powierzchni 83 mkw. Lokal objęty jest umową rezerwacyjną.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 14,0 mln zł. Prognoza przychodów z projektu została obniżona o 0,3 mln zł, co uzasadnione jest zmianą oczekiwań Spółki uwzględniającą aktualną sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych.

8.2. PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO - KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt Chwiałkowskiego dotyczył budowy sześciokondygnacyjnej kamienicy z halą garażową i lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1,9 tys. mkw. Inwestycja położona 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.

Budowa obiektu została zakończona w IV kw. 2012. W I kw. 2013 r. kontynuowane były działania związane z komercjalizacją projektu. Na koniec kwartału umowami sprzedaży objętych zostało prawie 60% lokali mieszkalnych i wszystkie lokale usługowe, co łącznie stanowi 63% powierzchni użytkowej w obiekcie. Łączne planowane przychody z inwestycji wynoszą 11,9 mln zł.

8.3. PROJEKT SOKOŁA I – KONTYNUACJA BUDOWY ORAZ SPRZEDAŻ 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 kw. 2013 r. Spółka kontynuowała budowę oraz prowadziła sprzedaż mieszkań. Zakończenie budowy planowane jest na II kwartał 2013 r.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 15,3 mln zł.

8.4. PROJEKT HEVELIA - KONTUNUACJA BUDOWY ORAZ SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

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 kw. 2013 r. Spółka kontynuowała budowę osiedla rozpoczętą w IV kw. 2012 r. oraz prowadziła sprzedaż mieszkań. Zakończenie budowy przewidziane jest pod koniec IV kw. 2013r.

Planowane całkowite przychody z inwestycji szacowane są na 66,2 mln zł. Monday FIZ, który poprzez spółkę celową operacyjnie prowadzi inwestycję, jest właścicielem 25% udziałów w projekcie.

8.5. 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 kw. 2013 r. kontynuowane były prace związane z przygotowaniem inwestycji. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na II kw. 2014 r. Budowa potrwa 12 miesięcy.

8.6. PROJEKT RATAJE – PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 21,5 tys. mkw.

W I kw. 2013 r. Spółka kontynuowała prace przygotowujące opracowanie koncepcji architektonicznej inwestycji.

Projekt realizowany będzie w IV etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 135 mln zł. Wzrost planowanych przychodów wynika ze zmiany proporcji udziału lokali biurowych i lokali mieszkalnych w projekcie.

8.7. PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU, KOMERCJALIZACJA DZIAŁEK

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 2,17 ha.

W I kw. 2013 r. Spółka pozyskała ostatnie pozwolenie na budowę dla działek. Trwa komercjalizacja projektu oraz kontynuowane są prace związane z uzbrajaniem terenu.

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

8.8. PROJEKT MAŁE GARBARY – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

Projekt dotyczy budowy budynku biurowego o powierzchni ok. 1100 mkw. na działce o powierzchni 340 mkw. w ścisłym centrum Poznania. Planowany budynek biurowy będzie zbliżony standardem i funkcjonalnością do zrealizowanego projektu Piątkowska 116.

W I kw. 2013r. Spółka zakończyła pracę nad koncepcją architektoniczną budynku. Trwają przygotowania związane z opracowaniem rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Rozpoczęcie budowy planowane jest na III kw. 2013 r.

Szacowane przychody z inwestycji wynoszą 7,8 mln zł.