

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

za II kwartał 2011 roku
od 1 kwietnia 2011 r. do 30 czerwca 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. 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

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	2Q 2011	2Q 2010	2Q2011	2Q2010
	01.04.2011	01.04.2010	01.01.2011	01.01.2010
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	23 527	21 549	23 527	21 549
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	126	1 084	126	1 084
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	8 017	5 493	8 017	5 493
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	50	102	50	102
KAPITAŁ WŁASNY	22 222	19 414	22 222	19 414
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	5 141	94	5 141	94
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 026	5 823	1 026	5 823
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	384	183	994	223
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	4	-133	303	-329
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2	-133	301	-329
ZYSK/STRATA BRUTTO	2	-132	304	-328
ZYSK/STRATA NETTO	9	-117	280	-292

w tys. PLN

Dla porównywalności danych za okresy poprzednie, Emitent przekształcił prezentowane dane za 2010 rok. Zmiana polega na prezentacji przychodów i kosztów finansowania projektów w spółkach celowych należących do FIZ Monday w działalności bieżącej Emitenta oraz konsolidacji metodą łączenia udziałów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	RAPORT 2011**		RAPORT 2010*		RAPORT 2011 vs 2010	
	2Q 2010	2Q2010	2Q 2010	2Q2010	Δ	Δ
	01.04.2010 30.06.2010	01.01.2010 30.06.2010	01.04.2010 30.06.2010	01.01.2010 30.06.2010	01.04.2010 30.06.2010	01.01.2010 30.06.2010
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-	0	0
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	21 549	21 549	21 549	21 549	0	0
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	1 084	1 084	1 084	1 084	0	0
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	5 493	5 493	5 493	5 493	0	0
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	102	102	102	102	0	0
KAPITAŁ WŁASNY	19 414	19 414	19 821	19 821	-407	-407
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	94	94	94	94	0	0
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	5 823	5 823	5 823	5 823	0	0
AMORTYZACJA [ŁĄCZNIE]	0	0	21	21	-21	-21
AMORTYZACJA [WARTOŚĆ FIRMY Z KONSOLIDACJI]	0	0	21	21	-21	-21
w tys. PLN						
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	183	223	0	0	183	223
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	-133	-329	-146	-310	13	-19
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-133	-329	-168	-332	35	2
ZYSK/STRATA BRUTTO	-132	-328	-153	-310	21	-18
ZYSK/STRATA NETTO	-117	-292	-138	-273	21	-18

w tys. PLN

* - dane wykazane w raporcie za II kwartał 2010 r.

** - dane porównywalne za II kwartał 2010 r. wykazane w raporcie za II kwartał 2011 r.

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

- 5.1. Wartość kapitałów własnych Emitenta jest stabilna i zwiększyła się o 144 tys. zł. co wynika głównie ze zwiększenia wartości posiadanych certyfikatów inwestycyjnych FIZ Monday o kwotę 167 tys. zł. Z tytułu wzrostu wartości certyfikatów, Spółka utworzyła rezerwę na podatek odroczone w kwocie 32 tys. zł.
- 5.2. Aktualizacja wyceny spółek portfelowych zwiększyła wartość Funduszu o kwotę łączną 360 tys. zł. Wzrost wartości wynika z weryfikacji założeń z uwzględnieniem obecnych planów Spółki oraz aktualnego stanu wiedzy o warunkach panujących na rynku.
- 5.3. Spółka spodziewa się uprawomocnienia Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla projektu Rataje w III kwartale 2011. Uchwalenie Planu spowoduje automatycznie rozwiązanie rezerwy na projekt i w konsekwencji wzrost wyceny inwestycji o ok. 8.000 tys. zł.
- 5.4. 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 tej inwestycji i nie uwzględnia całego potencjału projektu.

Partner biznesowy projektu oraz kontrolowany przez niego komplementariusz spółki projektowej Botaniczna, udzielił gwarancji zwrotu kapitału i minimalnego zysku dla Grupy Monday. Gwarancja wchodzi w życie pod warunkiem rozpoczęcia prac budowlanych. Zarząd Emitenta szacuje ryzyko nierozpoczęcia prac budowlanych jako znikome, gdyż Spółka posiada prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, pozwalającą na wybudowanie kompleksu biurowego o parametrach identycznych, jak w nowo oczekiwanej decyzji o warunkach zabudowy. Jedyną istotną różnicą pomiędzy posiadaną decyzją o warunkach zabudowy a oczekiwaną decyzją jest zmiana natury inwestycji z biurowej na mieszkaniową.

6. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

6.1. PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt dotyczy realizacji budynku biurowego o łącznej powierzchni użytkowej 1.800 m² 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.

Budynek Piątkowska 116 został oddany do użytku pod koniec grudnia 2010. W ciągu dwóch kwartałów od ukończenia budowy umowami przedwstępnymi i ostatecznymi sprzedaży zostało objętych 80% powierzchni biurowej w budynku. Przychody z tytułu komercjalizacji zrealizowane w II kwartale 2011 roku wyniosły 3,4 mln zł. Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 13,7 mln zł, z czego przychody dotychczas zrealizowane wynoszą 7 mln zł.

6.2. PROJEKT SOKOŁA I – PRZYGOTOWANIE DO ROZPOCZĘCIA BUDOWY

Projekt Sokoła dotyczy budowy budynku wielorodzinnego o łącznej powierzchni użytkowej 2 700 m², 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 wnioski o pozwolenie na budowę. Spółka rozpoczęła przygotowania do przedsprzedaży: opracowana została strategia marketingowa i polityka cenowa.

Spółka planowała otrzymanie pozwolenia na budowę pod koniec I kwartału 2011 roku, jednak w związku z okolicznościami niezależnymi od Spółki (opóźniające się postępowanie spadkowe dot. sąsiedniej nieruchomości) procedura ta przedłużyła się. Na podstawie aktualnych informacji Spółka oczekuje wydania pozwolenia na budowę w połowie III kwartału 2011. Rozpoczęcie budowy zaplanowano niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na budowę 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 – OPRACOWYWANIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ

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

W II kwartale 2011 trwały prace związane z opracowywaniem projektu architektonicznego budynku.

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.

Spółka rozważa rozszerzenie projektu poprzez zakup sąsiedniej nieruchomości o powierzchni około 700 m². Obecnie prowadzone są negocjacje z właścicielem gruntu. Rozszerzenie projektu skutkowałoby zwiększeniem powierzchni użytkowej projektowanego budynku o 600 m² PUM i zwiększyłoby proporcjonalnie wysokość planowanych przychodów z inwestycji.

6.4. PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 2,17 ha. 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 II kwartale 2011 roku Spółka kontynuowała uzbrajanie terenu inwestycji. W IV kwartale 2010 roku zostały złożone wnioski o pozwolenia na budowę dla poszczególnych działek. Pierwsze pozwolenie na budowę zostało wydane w II kwartale 2011, Spółka oczekuje obecnie na jego uprawomocnienie oraz wydania pozwoleń dla pozostałych działek. Zawarta została już pierwsza umowa przedwstępna sprzedaży.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 3,7 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. m². Projekt realizowany jest wspólnie z inną poznańską firmą deweloperską przez spółkę celową powołaną przez partnerów do 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 oraz biorąc pod uwagę nowe możliwości zagospodarowania terenu wynikające z zawarcia umowy inwestycyjnej, 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. W II kwartale 2011 kontynuowane były prace przygotowujące inwestycje m.in. opracowano koncepcję komunikacji dla kompleksu mieszkaniowego.

Plan przedsięwzięcia zakłada realizację budowy w kilku etapach od roku 2012 do 2014. Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 135 mln zł. Udział Monday Development w spółce celowej po zakończeniu procesu jej dokapitalizowania wyniesie 41%.

6.6. PROJEKT RATAJE – OCZEKIWANIE NA UPRAWOMOCNIENIE SIĘ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 24 tys. m². 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.

Spółka oczekuje na uprawomocnienie się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji, co pozwoli na rozpoczęcie opracowania koncepcji architektonicznej dla projektu. Wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania nastąpiło w lipcu 2011 a jego uprawomocnienie spodziewane jest w październiku 2011.

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 m² na działce o powierzchni 340m² 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, spełniających założenia planu inwestycyjnego dewelopera. Wydanie decyzji warunkuje rozpoczęcie opracowywania koncepcji architektonicznej budynku.

6.8. PROJEKT PALACZA – PODPISANIE UMOWY INICJUJĄCEJ NOWY PROJEKT

Pod koniec II kwartału 2011 spółka zależna od Emitenta - Monday sp. z o.o. zawarła z firmą Unidevelopment z Warszawy umowę zlecenia powierniczego, inicjującą wspólny projekt deweloperski. Na mocy niniejszej umowy firma Unidevelopment przystąpiła do przetargu na zakup nieruchomości o powierzchni 12 562 m², położonej w Poznaniu przy ul. Palacza. Przetarg odbył się w dniu 21 czerwca 2011 roku i został wygrany przez firmę Unidevelopment.

Zawarcie umowy zlecenia powierniczego oraz wygranie przetargu na zakup gruntu przez powiernika rozpoczęły realizację wspólnego projektu deweloperskiego. Projekt ten polegać będzie na wybudowaniu na nieruchomości przy ul. Palacza kompleksu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej ok. 10 tys. m². Obecnie strony przygotowują umowę inwestycyjną, która szczegółowo ureguluje zasady współpracy stron przy realizacji projektu.

Podpisanie umowy inwestycyjnej jest przewidziane na lipiec 2011 r.