

# **MONDAY DEVELOPMENT SA**

## **RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY**

---

za II kwartał 2012 roku  
od 1 kwietnia 2012 r. do 30 czerwca 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 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 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 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 %

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 JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2Q 2012	2Q 2011	2Q2012	2Q2011
	01.04.2012 30.06.2012	01.04.2011 30.06.2011	01.01.2012 31.06.2012	01.01.2011 30.06.2011
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	26 349	23 861	26 349	23 861
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	58	100	58	100
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2 578	7 970	2 578	7 970
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	9	3	9	3
KAPITAŁ WŁASNY	18 312	22 471	18 312	22 471
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	-	5 141	-	5 141
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 523	1 024	8 523	1 024
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	134	384	307	675
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	-282	14	-604	37
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-285	11	-606	34
ZYSK/STRATA BRUTTO	-285	11	-605	37
ZYSK/STRATA NETTO	-246	18	-542	32

w tys. PLN

5. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2Q 2012	2Q 2011	2Q 2012	2Q 2011
	01.04.2012 30.06.2012	01.04.2011 30.06.2011	01.01.2012 30.06.2012	01.01.2011 30.06.2011
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	25 983	23 527	25 983	23 527
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	146	126	146	126
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2 584	8 017	2 584	8 017
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	15	50	15	50
KAPITAŁ WŁASNY	18 070	22 222	18 070	22 222
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	-	5 141	-	5 141
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 536	1 026	8 536	1 026
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	188	384	373	994
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	-235	4	-553	303
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-237	2	-555	301
ZYSK/STRATA BRUTTO	-284	2	-601	304
ZYSK/STRATA NETTO	-251	9	-547	280

w tys. PLN

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

- 6.1.** Emitent zaktualizował wycenę spółek portfelowych należących do Monday FIZ, w wyniku której zmniejszyła się wycena tych spółek na łączną wartość 1.711 tys. zł. 773 tys. z tej kwoty wynika ze spadku wartości akcji będących w portfelu Internal Finance. Jednocześnie wraz ze zmianą wartości projektów zmienił się rozkład czasowy spodziewanych przepływów, co wraz ze zmniejszeniem spodziewanych zysków spowodowało spadek wyceny wartości rezydualnej oraz zysków po okresie prognozy o kwotę 4.984 tys. zł. Zmiana wartości wynika głównie z odsunięcia w czasie i zmniejszenia wartości spodziewanych przepływów z projektu Rataje. Łączne zmniejszenie wartości Funduszu wyniosło 6.825 tys. zł
- 6.2.** Wykazana strata Emitenta wynika ze zmiany sposobu finansowania działalności niektórych spółek portfelowych. W roku 2011 Spółka ponosząc koszty kapitału pozyskanego na rynku dłużnym jednocześnie generowała 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.

## **7. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI**

### **7.1. PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU**

Piątkowska 116 to budynek biurowy z lokalami przeznaczonymi na sprzedaż, oddany do użytku w grudniu 2010 r. W II kwartale 2012 roku kontynuowana była komercjalizacja obiektu. Do sprzedaży pozostały dwa ostatnie lokale biurowe o łącznej powierzchni 228 mkw.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 14,3 mln zł.

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

### **7.3. 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 II kwartale 2012 roku Spółka kontynuowała budowę oraz prowadziła sprzedaż mieszkań. Zakończenie budowy planowane jest na I kwartał 2013 r.

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

### **7.4. PROJEKT HEVELIA - OCZEKIWANIE NA 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., należącą do Grupy Unibep.

Po zakończeniu opracowania projektu architektonicznego, w kwietniu 2012 roku inwestycja po raz pierwszy została zaprezentowana klientom na Targach Mieszkaniowych oraz uruchomiona została rezerwacja mieszkań. Spółka oczekuje na otrzymanie pozwolenia na budowę.

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.

#### **7.5. 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 II kwartale 2012 kontynuowane były prace związane z przygotowaniem inwestycji. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na I kw. 2013. Budowa potrwa 12 miesięcy.

#### **7.6. PROJEKT BOTANICZNA – OPRACOWANIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ**

Projekt dotyczy wybudowania zespołu nowoczesnych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 25 tys. m<sup>2</sup> w Poznaniu, przy ulicy Botanicznej w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Botanicznego. Inwestycja realizowana jest wspólnie z firmą Nickel Development.

W II kwartale 2012, po uprawomocnieniu się decyzji o warunkach zabudowy, prowadzone były prace związane z przygotowaniem projektu architektonicznego.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na 159,2 mln zł. Udział Monday FIZ w spółce celowej po zakończeniu procesu jej dokapitalizowania wyniesie 40%.

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

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 27 tys. mkw.

W II kwartale 2012 roku Spółka kontynuowała prace przygotowujące opracowanie koncepcji architektonicznej inwestycji.

Projekt realizowany będzie w III etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 156 mln zł.

#### **7.8. 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.

#### **7.9. PROJEKT MAŁE GARBARY – OCZEKIWANIE NA WARUNKI ZABUDOWY**

Projekt dotyczy budowy budynku biurowego o powierzchni ok. 1000 mkw na działce o powierzchni 340 mkw 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.