

MONDAY DEVELOPMENT SA

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

za II kwartał 2013 roku
od 1 kwietnia 2013 r. do 30 czerwca 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

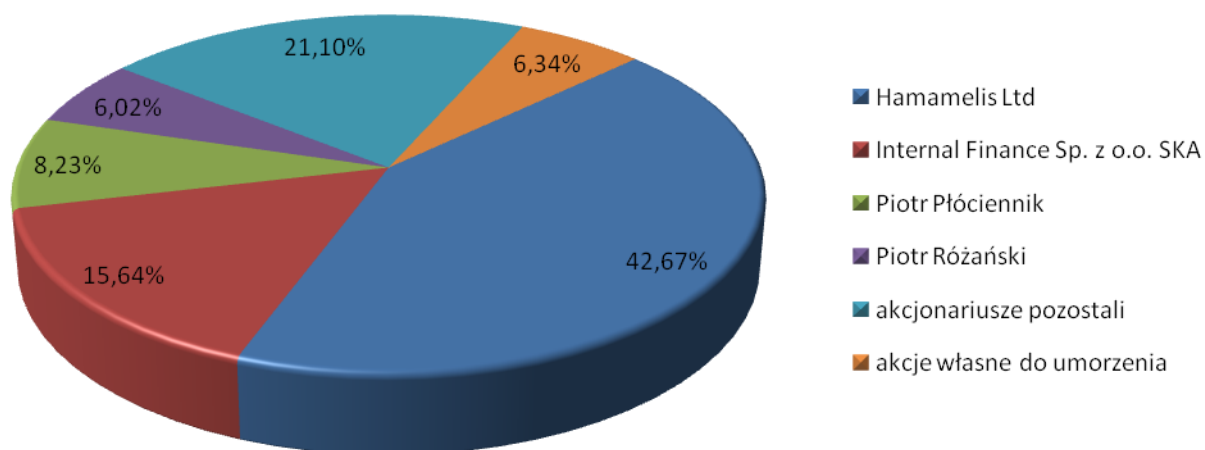
Kurt Montgomery	-	Prezes Zarządu
Monika Owerko	-	Członek Zarządu
Piotr Łopatka	-	Członek Zarządu

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 %
LUNEDI SP. Z O.O. SPK	spółka realizacyjna	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	2Q 2013	2Q 2012	2Q2013	2Q2012
	01.04.2013 30.06.2013	01.04.2012 30.06.2012	01.01.2013 30.06.2013	01.01.2012 30.06.2012
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	22 061	26 349	22 061	26 349
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	701	58	701	58
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	3 067	2 578	3 067	2 578
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	154	9	154	9
KAPITAŁ WŁASNY	15 278	18 312	15 278	18 312
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 970	8 523	8 970	8 523
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	108	134	234	307
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	-296	-282	-576	-604
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-301	-285	-561	-606
ZYSK/STRATA BRUTTO	-301	-285	-560	-605
ZYSK/STRATA NETTO	-203	-246	-561	-542

w tys. PLN

6. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2Q 2013	2Q 2012	2Q 2013	2Q 2012
	01.04.2013 30.06.2013	01.04.2012 30.06.2012	01.01.2013 30.06.2013	01.01.2012 30.06.2012
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	21 650	25 983	21 650	25 983
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	804	146	804	146
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	3 139	2 584	3 139	2 584
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	225	15	225	15
KAPITAŁ WŁASNY	15 047	18 070	15 047	18 070
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	1 788	-	1 788	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	9 902	8 536	9 902	8 536
AMORTYZACJA	5	-	7	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	331	188	493	373
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	-323	-235	-602	-553
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-329	-237	-587	-555
ZYSK/STRATA BRUTTO	-340	-284	-599	-601
ZYSK/STRATA NETTO	-242	-251	-602	-547

w tys. PLN

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

7.1. Emitent zaktualizował wartość Monday FIZ w księgach rachunkowych zwiększając ją na łączną kwotę 477 tys. zł. w wyniku przeliczenia zakładanych prognoz dla poszczególnych projektów

7.2. Spółka zależna Monday Sp. z o.o. nabyła od pozostałych spółek zależnych Monday FIZ aktywa trwałe w postaci lokali użytkowych o łącznej wartości netto 2.507 tys., poszerzając tym samym zakres swojej działalności o usługi najmu. Zakup został skredytowany w ok. 60% przez bank PKO BP S.A. Spółka spłaca zobowiązanie kredytowe z przychodów z najmu, jednocześnie nie wykluczając sprzedaży tych nieruchomości w przypadku pozyskania atrakcyjnej oferty.

Transakcje te – poza wzrostem wartości aktywów trwałych – spowodowały wzrost wartości zobowiązań długoterminowych o 1.723 tys. zł. Należności krótkoterminowe zwiększyły się o 180 tys. zł (kaucja na rzecz banku kredytuującego).

7.3. Wzrost należności krótkoterminowych oprócz kaucji na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, wynika głównie z należnego zwrotu VAT w wysokości 308 tys. zł oraz 187 tys. zł należności handlowych w Lunedi Sp. z o.o. SPK – spółce zależnej powołanej do generalnej realizacji inwestycji, która rozpoczęła swoją działalność w drugim kwartale b.r.

7.4. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych to przede wszystkim wzrost zobowiązań spółek zależnych wobec podmiotu finansującego Grupę należącego do Monday FIZ, a także wzrost wartości zobowiązań z tytułu obligacji. W drugim kwartale zapadały do wykupu obligacje serii D.

W czerwcu Monday Development SA wyemitowała serię G obligacji, z których większość pochodziła ze zrolowania serii D. W obliczu nadsubskrypcji zapadła decyzja o dodatkowej emisji (seria H). Z pozyskanych środków Emitent m. in. dokonał częściowego skupu obligacji serii E celem ich umorzenia.

7.5. Strata na sprzedaży spowodowana jest kosztami finansowania działalności kapitałem obcym, podczas gdy środki udostępniane są spółką zależnym od Monday FIZ w postaci kapitału własnego niezwiększającego przychodów bieżących

7.6. 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. Trwa 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.

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 r. Na koniec II kw. 2013 r. umowami sprzedaży objęto 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.

Ze względu na opóźnienie w realizacji inwestycji zakończenie budowy planowane na II kwartał 2013 r. nastąpi w III kwartale 2013 r.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 15,5 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 SA, należąca do Grupy Unibep.

Budowa osiedla została rozpoczęta w IV kw. 2012 r. W II kw.2013 r. zakończone zostały prace konstrukcyjne we wszystkich 6 budynkach w kompleksie. Zakończenie budowy przewidziane jest pod koniec IV kw. 2013r.

Planowane całkowite przychody z inwestycji szacowane są na 66,2 mln zł.

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 II 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 II kw. 2013 r. Spółka kontynuowała prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej inwestycji.

Projekt realizowany będzie w IV etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 135 mln zł.

8.7. PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU, KOMERCJALIZACJA DZIAŁEK

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 2,17 ha znajdującego się na obrzeżach Poznania.

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.

Opracowana została koncepcja architektoniczna. Trwają przygotowania związane z opracowaniem rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Rozpoczęcie budowy planowane jest na I kw. 2014 r.

Szacowane przychody z inwestycji wynoszą 7,8 mln zł.