

MONDAY DEVELOPMENT SA

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

za III kwartał 2011 roku
od 1 lipca 2011 r. do 30 września 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%
MONDAY PALACZA SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce projektowej Palacza	50%

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	3Q 2011	3Q 2010	3Q2011	3Q2010
	01.07.2011 30.09.2011	01.07.2010 30.09.2010	01.01.2011 30.09.2011	01.01.2010 30.09.2010
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	24 260	21 103	24 260	21 103
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	100	721	100	721
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	7 987	4 669	7 987	4 669
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	23	125	23	125
KAPITAŁ WŁASNY	22 758	19 439	22 758	19 439
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	5 131	-	5 131	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 103	4 493	1 103	4 493
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	448	616	1 443	841
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	77	514	381	186
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	56	514	357	186
ZYSK/STRATA BRUTTO	55	514	359	186
ZYSK/STRATA NETTO	68	452	348	160

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	
	3Q 2010	3Q2010	2Q 2010	2Q2010	Δ	Δ
	01.07.2010 30.09.2010	01.01.2010 30.09.2010	01.07.2010 30.09.2010	01.01.2010 30.09.2010	01.07.2010 30.09.2010	01.01.2010 30.09.2010
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0	0	0	0	0	0
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	21 103	21 103	21 103	21 103	0	0
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	721	721	721	721	0	0
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	4 669	4 669	4 669	4 669	0	0
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	125	125	125	125	0	0
KAPITAŁ WŁASNY	19 439	19 439	19 825	19 825	-385	-385
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	0	0	0	0	0	0
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	4 493	4 493	4 493	4 493	0	0
AMORTYZACJA [ŁĄCZNIE]	0	0	21	43	-21	-43
AMORTYZACJA [WARTOŚĆ FIRMY Z KONSOLIDACJI]	0	0	21	43	-21	-43

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	616	841	390	390	226	451
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	514	186	469	159	45	27
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	514	186	448	116	66	70
ZYSK/STRATA BRUTTO	514	186	492	182	21	3
ZYSK/STRATA NETTO	452	160	430	157	21	3

w tys. PLN

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

** - dane porównywalne za III kwartał 2010 r. wykazane w raporcie za III 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 536 tys. zł. co wynika głównie ze zwiększenia wartości posiadanych certyfikatów inwestycyjnych FIZ Monday o kwotę 576 tys. zł. Z tytułu wzrostu wartości certyfikatów, Spółka utworzyła rezerwę na podatek odroczony w kwocie 107 tys. zł.
- 5.2. Aktualizacja wyceny spółek portfelowych zwiększyła wartość Funduszu o kwotę łączną 3.856 tys. zł. Wzrost wartości wynika z weryfikacji założeń z uwzględnieniem obecnych planów Spółki oraz aktualnego stanu wiedzy o warunkach panujących na rynku. Pierwszy raz wyceniono projekt Chwiałkowskiego, który podniósł wartość wyceny o 1.465 tys. zł.

6. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

6.1. PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt dotyczy realizacji budynku biurowego o łącznej powierzchni użytkowej 1.800 mkw. 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. Do zakończenia III kwartału 2011 umowami przedwstępnymi i ostatecznymi sprzedaży zostało objętych 82% powierzchni biurowej w budynku. Przychody z tytułu komercjalizacji zrealizowane w III kwartale 2011 roku wyniosły 2,6 mln zł. Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 13,7 mln zł, z czego przychody dotychczas zrealizowane wynoszą 9,6 mln zł.

6.2. PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO - ROZPOCZĘCIE BUDOWY ORAZ PRZEDSPRZEDAŻY

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.

Spółka zainicjowała projekt w czerwcu 2011 roku nabywając nieruchomość gruntową o powierzchni 613 mkw. wraz z projektem architektonicznym. Dla projektu wydane zostało pozwolenie na budowę, co umożliwiło Spółce natychmiastowe rozpoczęcie przygotowań do uruchomienia inwestycji. W sierpniu 2011 Spółka wybrała generalnego wykonawcę i rozpoczęła budowę. Jej zakończenie zaplanowane jest na koniec III kwartału 2012 roku.

We wrześniu 2011 roku Spółka rozpoczęła przedsprzedaż mieszkań. Łączne planowane przychody z inwestycji wynoszą 11,7 mln zł.

6.3. 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 Wodziczki.

Pod koniec 2010 roku została opracowana koncepcja architektoniczna budynku oraz złożono wniosek o pozwolenie na budowę. 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. Uprawnienie pozwolenia na budowę nastąpiło ostatecznie 30 września 2011 r.

Projekt architektoniczny i posiadane pozwolenie na budowę przewiduje budowę budynku o łącznej powierzchni użytkowej 2700 mkw., z czego 200 mkw. stanowić ma nadbudowa istniejącej kamienicy. Rozważany jest również wariant realizacji bez nadbudowy kamienicy.

Rozpoczęcie budowy zaplanowano na listopad 2011 a jej zakończenie na koniec IV kwartału 2012 r.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 17,9 mln zł.

6.4. PROJEKT PALACZA – PODPISANIE UMOWY INWESTYCYJNEJ, OPRACOWANIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ

Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw. u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstanie tu zespół cztero- i pięciopiętrowych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 10 tys. mkw. Osiedle będzie utrzymane w charakterze willi miejskich wyróżniających się nowoczesną architekturą. Projekt realizowany jest wspólnie z warszawską firmą Unidevelopment Sp. z o.o., należąca do Grupy Unibep.

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 tej umowy firma Unidevelopment przystąpiła do przetargu na zakup nieruchomości gruntowej pod inwestycję. Przetarg odbył się w dniu 21 czerwca 2011 roku i został przez wygrany przez firmę Unidevelopment. Podpisanie umowy inwestycyjnej szczegółowo regulującej zasady współpracy stron przy realizacji projektu nastąpiło w sierpniu 2011 roku.

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem projektu architektonicznego dla inwestycji. Rozpoczęcie budowy zaplanowano na II kw. 2012 a jej zakończenie na I kw. 2014. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 65,1 mln zł.

6.5. 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 usługowymi o łącznej powierzchni ok. 2,4 tys. PUM.

W III kwartale 2011 kontynuowane były prace związane z opracowaniem projektu architektonicznego budynku.

Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na I kwartał 2012 a jej zakończenie na I kwartał 2013 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. Uzgodnione zostały szczegóły z właścicielem gruntu i trwa proces realizacji uzgodnień z gestorami mediów. Rozszerzenie projektu skutkowałoby zwiększeniem powierzchni użytkowej projektowanego budynku o 600 m² PUM i zwiększyłoby proporcjonalnie wysokość planowanych przychodów z inwestycji.

Rozszerzenie inwestycji może spowodować opóźnienie rozpoczęcia projektu ze względu na przedłużające się uzgodnienia z gestorem sieci wodociągowej. Spółka szacuje skalę możliwego opóźnienia na okres od 1 do 6 miesięcy. W ocenie Spółki jednak korzyści z rozszerzenia inwestycji o działkę sąsiednią przeważają nad kosztami wynikającymi z ewentualnego opóźnienia.

6.6. 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 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 jest w trakcie pozyskiwania pozwoleń dla pozostałych działek oraz kontynuuje prace związane z zagospodarowaniem terenu inwestycji. Zawarta została już pierwsza umowa przedwstępna sprzedaży.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 6,2 mln zł. Wartość ta jest większa niż podano we wcześniejszych sprawozdaniach, które wykazały oczekiwane przychody z inwestycji na poziomie 3,7 mln zł. Różnica wynika wyłącznie ze zmiany sposobu prezentacji danych. We wcześniejszych sprawozdaniach uwzględniono jedynie przychody ze sprzedaży. Wartość 6,2 mln złotych zawiera również przychody finansowe.

6.7. 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 firmą Nickel Development 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 III kwartale 2011 kontynuowane były prace przygotowujące inwestycje m.in. dotyczące pozyskania decyzji środowiskowych oraz zaakceptowania koncepcji 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. 155 mln zł. Udział Monday Development w spółce celowej po zakończeniu procesu jej dokapitalizowania wyniesie 41%.

6.8. 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 styczniu 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.

6.9. 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.

6.10. PROJEKT INNOVA PARK – PODPISANIE LISTU INTENCYJNEGO

Projekt „Innova Park” dotyczy budowy i prowadzenia parku naukowo – technologicznego w Swadzimiu k. Poznania. Misją budowy parku jest kreowanie korzystnych warunków dla rozwoju firm i wdrażania nowych technologii głównie z zakresu biotechnologii, fizyki, chemii, ekologii, elektroniki i mechaniki.

Planowany obiekt powstanie na działce o powierzchni 21,6 tys. mkw., a jego całkowita powierzchnia użytkowa wyniesie około 13 tys. mkw.

We wrześniu 2011 roku Spółka podpisała ze spółką Innova Park Polska Sp. z o.o. oraz z jej udziałowcami list intencyjny dotyczący budowy i prowadzenia planowanego obiektu.

Obecnie Spółka prowadzi proces due dilligence dla inwestycji. W przypadku jego pomyślnego zakończenia zawarta zostanie umowa inwestycyjna, na podstawie której Monday Development SA lub należąca do jego grupy spółka obejmie 51% udziałów spółki Innova Park Sp. z o.o. za łączną kwotę 6,12 mln zł.

Projekt budowy parku technologicznego współfinansowany jest przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013. Całkowita wartość inwestycji wynosi 45 mln zł, przy kwocie dofinansowania 23,8 mln zł.