

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

za IV kwartał 2010 roku
od 1 października 2010 r. do 31 grudnia 2010 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. Szydłowska 42.

2.2. Spółka otrzymała następujące numery identyfikacyjne:

REGON	301054767
NIP	7811832838

2.3. Dane teleadresowe

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

ul. Szydłowska 42

60-651 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	4Q 2010	4Q 2009 *	4Q2010	4Q2009 *
	01.10.2010 31.12.2010	01.10.2009 31.12.2009	01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	15 383	-	15 383	-
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	579	-	579	-
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	5 261	-	5 261	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	92	-	92	-
KAPITAŁ WŁASNY	15 135	-	15 135	-
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	4 463	-	4 463	-
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	279	-	1 115	-
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	145	-	419	-
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	142	-	417	-
ZYSK/STRATA BRUTTO	128	-	314	-
ZYSK/STRATA NETTO	112	-	272	-

w tys. PLN

* Emitent nie sporządził sprawozdania skonsolidowanego za 2009 rok

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

- 5.1. Wartość kapitałów własnych Emitenta zmniejszyła się o 4.690 tys. co wynika z wprowadzenia zaleconych przez audytorów spółki oraz audytorów FIZ Monday korekt, które spowodowały zmniejszenie kapitałów własnych Emitenta o kwotę łączną 4.802 tys. Jednocześnie w kwartale spółka odnotowała zysk na poziomie 112 tys.
- 5.2. W wyniku konsultacji z audytorem spółka zmieniła metodę klasyfikacji przychodów pozyskanych od spółek portfelowych z tytułu udostępnienia kapitału. Dotychczas takie przychody te uznawane były jako przychody finansowe. Według nowego podejścia Spółka przychody te wykazuje jako element podstawowej działalności. Pomijając zmianę metody wartość przychodów w czwartym kwartale wzrosła o 60 tys. Pozostała część zmiany tej pozycji wyniku finansowego to skutek dokonanej reklasyfikacji.
- 5.3. Zgodnie z zaleceniem audytora Spółka zmieniła sposób konsolidacji z metody pełnej na metodę łączenia udziałów, co spowodowało wykazanie straty z lat ubiegłych w kwocie 385 tys.
- 5.4. W związku z badaniem rocznym sprawozdania Funduszu Inwestycyjnego Monday, audytor zalecił wprowadzenie korekt do sprawozdania, które spowodowały zmianę wartości Funduszu z kwoty 20.289 tys. wykazanej w pierwotnym raporcie kwartalnym do kwoty 15.383 tys. Zdaniem Audytora Funduszu, przy kalkulowaniu wartości rezydualnej Grupy Monday, będącej odzwierciedleniem jej zdolności do prowadzenia projektów, należy uwzględnić połowę zysku projektu RATAJE, ze względu na założone przez Zarząd ryzyko wystąpienia zmiany parametrów lub harmonogramu projektu.

Zarząd zwraca uwagę, że zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami wyceniania poszczególnych projektów, przedsięwzięcia wyceniane są metodologią DCF od momentu zawarcia umowy dającej Spółce prawo dysponowania gruntem lub prawo jego nabycia, jeśli dla danej nieruchomości istnieją podstawy do założenia, że inwestycja planowana przez Spółkę jest wykonalna i zgodna z istniejącymi uwarunkowaniami prawnymi. Do wyliczenia wartości projektu metodą DCF obecnie stosowane jest dyskonto na poziomie 14,2% w skali roku. Dodatkowe - w zależności od rodzaju decyzji administracyjnych pozyskanych dla inwestycji - stosowane jest dodatkowe dyskonto uwzględniające szacowane ryzyko osiągnięcia spodziewanych korzyści z inwestycji.

W przypadku inwestycji Rataje dla obszaru objętego projektem uchwalone jest Studium Zagospodarowania Przestrzennego. Studium uchwalone zostało w roku 2008 przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, co jest zgodnie z zamiarami inwestycyjnymi Emitenta. Obecnie opracowywany jest plan zagospodarowania przestrzennego wywołany w roku 2008 na wniosek Spółki. Plan z definicji powstaje na bazie Studium Zagospodarowania Przestrzennego, a jego wyłożenie do publicznej dyskusji oczekiwane jest w II kw. 2011 r. Według przyjętych przez Spółkę zasad wyceny, wartość przedsięwzięcia na takim stadium zaawansowania jest dodatkowo dyskontowane o 50%. Dla porównania, przedsięwzięcia dla których wydane zostały warunki zabudowy lub dla których jest już uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego dyskonto dodatkowe nie ma zastosowania, albowiem zakłada się, że Spółka dysponując pełnymi informacjami o uwarunkowaniach terenu sporządzi taki projekt, dla którego uzyska pozwolenie na budowę i jednocześnie zmaksymalizuje swoje korzyści z przedsięwzięcia. W takich przypadkach projekty dyskontowane są tylko dyskontem podstawowym, czyli ich przepływy w czasie dyskontowane są wg stopy 14,2% rocznie.

Wspomniane dyskonto dodatkowe, które ma na celu uwzględnienie ryzyka otrzymania innych decyzji administracyjnych niż zakładane, bądź otrzymania decyzji w terminach późniejszych niż oczekiwano, ewidencjonowane były dotychczas na poziomie Monday Development SA poprzez zawiązywanie stosownych rezerw. Polityka ta powstała podczas przygotowania sprawozdania

Spółki za I półrocze 2010 r. po zakończeniu przeglądu ksiąg Funduszu Monday FIZ przez audytora Funduszu.

Zasadniczo, audytor akceptuje metodę wyceny aktywów Funduszu, w tym projektu Rataje. Potrzeba korekty wynika z faktu, iż audytor zaleca zastosowanie dodatkowego dyskonta na poziomie Monday FIZ, zamiast dyskontowania przedsięwzięcia na poziomie Grupy poprzez tworzenie rezerw.

Zmiana poziomu, na którym Grupa stosuje dodatkowe dyskonto wpływa na wyliczenie wartości rezydualnej Monday FIZ. Efektem końcowym wprowadzenia zaleconej przez audytora korekty jest obniżenie wartości posiadanych przez Emitenta certyfikatów inwestycyjnych Funduszu o 5,4 mln PLN.

Pozostałe sugestie audytora dotyczyły aktualizacji wartości Funduszu utworzonych przez Spółkę na poziomie Grupy i przeniesienia ich na poziom Funduszu. Sugestie te zostały przez Emitenta zastosowane. Nie miały one wpływu na zmianę wartości Funduszu w księgach Emitenta.

Choć Zarząd rozumie intencje audytora, uważa, że zalecenie nie uwzględnia stanu faktycznego projektu Rataj ani natury działalności Emitenta. Biorąc pod uwagę jednak fakt, iż w najbliższych miesiącach oczekiwane jest uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla tego projektu, Zarząd dostosował się do zalecenia audytora.

6. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

6.1. PROJEKT PIĄTKOWSKA – ZAKOŃCZENIE BUDOWY

Budowa budynku biurowego Piątkowska 116 została zakończona. Obiekt został oddany do użytku 31 grudnia 2010 roku, obecnie trwa proces komercjalizacji.

Pierwotny plan biznesowy projektu przewidywał zakończenie budowy biurowca pod koniec III kwartału 2010, a zakończenie sprzedaży na koniec IV kwartału 2010. Ze względu na opóźnienia w pracach budowlanych cały proces został przesunięty o jeden kwartał.

Zainteresowanie lokalami oraz tempo sprzedaży lokali w zrealizowanym budynku jest bardzo duże. Na dzień sporządzenia dokumentu w budynku pozostało tylko 11% wolnej powierzchni biurowej - 50% powierzchni objętych jest przedwstępными umowami sprzedaży a kolejne 39% uzgodnieniami rezerwacyjnymi.

6.2. PROJEKT SOKOŁA – PRZYGOTOWANIE DO ROZPOCZĘCIA BUDOWY

Po rozszerzeniu projektu (na bazie przedwstępnej umowy nabycia sąsiedniej nieruchomości, zawartej w III kwartale) w listopadzie 2010 zaakceptowany został ostateczny projekt architektoniczny budynku. Do końca lutego 2011 spółka oczekuje uzyskania pozwolenia na budowę.

Obecnie trwają przygotowania do rozpoczęcia budowy, które zaplanowane jest w II kwartale 2011. Jednocześnie firma przygotowuje się do rozpoczęcia przedsprzedaży.

6.3. PROJEKT BOTANICZNA – REALIZACJA UMOWY INWESTYCYJNEJ

W IV kwartale 2010 Spółka kontynuowała działania zaplanowane w umowie inwestycyjnej zawartej w lipcu 2010 roku z Nickel Development Sp. z o.o., dotyczącej wspólnej realizacji przedsięwzięcia (budowy kompleksu mieszkaniowego przy Ogrodzie Botanicznym w Poznaniu).

Spółka celowa powołana przez Monday FIZ, do której przystąpiła Nickel Development Sp. z o.o. zmieniła swoją nazwę na Nickel Botaniczna Sp. z o.o. SKA, i obecnie oczekuje na wydanie zmienionej decyzji o warunkach zabudowy. Plan przedsięwzięcia zakłada rozpoczęcie budowy w III kwartale 2011.

Zgodnie z ustalonym harmonogramem inwestycyjnym w październiku 2010 r. nastąpiło rozszerzenie projektu o sąsiednią działkę o pow. 3.500 m². Nickel Development Sp. z o.o. wówczas zawarł umowę przedwstępną nabycia tego gruntu, który nabędzie i wniesie aportem do przedsięwzięcia, po otrzymaniu w/w decyzji o warunkach zabudowy. Dzięki rozszerzeniu projektu łączna powierzchnia użytkowa planowanego kompleksu mieszkaniowego wzrosła do ok. 25 tys. m².

6.4. PROJEKT STRZESZYN – OCZEKIWANIE NA POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Po uzyskaniu w III kwartale akceptacji koncepcji zagospodarowania przestrzennego terenu oraz koncepcji architektonicznej, w IV kwartale 2010 Spółka przygotowała projekty budowlane i złożyła wnioski o wydanie pozwoleń na budowę. Trwa uzbrajanie terenu.

Aktualny plan finansowy spółki celowej przewiduje sprzedaż 1/3 terenu w drugim kwartale 2011, 1/3 w czwartym kwartale i 1/3 w 2012 roku.

6.5. PROJEKT RATAJE – OCZEKIWANIE NA UCHWALENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwalenie wywołanego przez Spółkę planu zagospodarowania przestrzennego spodziewane było w czerwcu 2011. Plan został rozszerzony przez miasto Poznań, w celu uwzględnienia planowanej inwestycji użytku publicznego (szpital), co spowodowało przesunięcie harmonogramu o 3 miesiące.

Obecnie Spółka oczekuje wyłożenia planu do publicznej dyskusji w drugim kwartale 2011 i jego uchwalenia w III kwartale. Nowy planowany termin rozpoczęcia budowy I etapu inwestycji to III kwartał 2011.

6.6. PROJEKT MAŁE GARBARY – OCZEKIWANIE NA WARUNKI ZABUDOWY

Trwa przygotowanie dokumentacji niezbędnej do wydania przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta warunków zabudowy dla działki spełniających założenia planu inwestycyjnego Spółki (budowa budynku biurowego o powierzchni ok. 1000 m²).