

# **MONDAY DEVELOPMENT SA**

## **RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY**

---

za IV kwartał 2011 roku  
od 1 października 2011 r. do 31 grudnia 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](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 developerskich	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 %
MONDAY PALACZA SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce projektowej Palacza	50,0 %
MONDAY PALACZA SP. Z O.O. SKA	spółka projektowa	49,9 %

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 2011	4Q 2010	4Q2011	4Q2010
	01.10.2011 31.12.2011	01.10.2010 31.12.2010	01.01.2011 31.12.2011	01.01.2010 31.12.2010
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	28 125	15 383	28 125	15 383
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	161	579	161	579
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	13 842	5 261	13 842	5 261
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	696	92	696	92
KAPITAŁ WŁASNY	26 045	15 135	26 045	15 135
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	7 097	-	7 097	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	5 056	4 463	5 056	4 463
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	360	279	1 800	1 115
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	14	145	371	419
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	14	142	369	417
ZYSK/STRATA BRUTTO	14	128	373	314
ZYSK/STRATA NETTO	152	112	500	272

w tys. PLN

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

- 5.1. Wartość kapitałów własnych Emitenta zwiększyła się o 3.287 tys. zł. co wynika głównie ze zwiększenia wartości posiadanych certyfikatów inwestycyjnych FIZ Monday o kwotę 3.870 tys. zł.  
Z tytułu wzrostu wartości certyfikatów, Spółka utworzyła rezerwę na podatek odroczoney w kwocie 735 tys. zł
- 5.2. Aktualizacja wyceny spółek portfelowych zwiększyła wartość Funduszu o kwotę łączną 3.347 tys. zł. Wzrost wartości wynika z postępu prac projektowych i przybliżania się momentu osiągnięcia zysków, co odzwierciedlone jest w niższym ich dyskoncie.
- 5.3. Pozostała kwota zysku pochodzi z inwestycji kapitałowych Emitenta.
- 5.4. W trakcie przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania Funduszu Inwestycyjnego Monday, audytor zalecił wprowadzenie korekt do sprawozdania, które spowodowały zmniejszenie wartości Funduszu o 57 tys. zł do kwoty 27.975 tys.

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

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

Budynek Piątkowska 116 został oddany do użytku pod koniec grudnia 2010. Do zakończenia IV kwartału 2011 umowami przedwstępnymi i ostatecznymi sprzedaży zostało objętych 82% powierzchni biurowej w budynku. Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 13,7 mln zł.

Pomimo zaawansowanych rozmów z podmiotami zainteresowanymi nabyciem pozostałych lokali, nie udało się Spółce zrealizować zamiaru zakończenia procesu komercjalizacji w IV kwartale 2011. Na podstawie toczących się rozmów, Spółka spodziewa się sprzedaży pozostałych trzech lokali w pierwszej połowie tego roku.

### **6.2. 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 m kw. 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 IV kwartale Spółka kontynuowała budowę obiektu rozpoczętą w sierpniu 2011 oraz prowadziła sprzedaż mieszkań. Zakończenie budowy przewidziane jest na wrzesień 2012 roku. Łączne planowane przychody z inwestycji wynoszą 11,7 mln zł.

### **6.3. PROJEKT SOKOŁA I – ROZPOCZĘCIE BUDOWY**

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 projektowanym obiekcie znajdują się mieszkania o różnych układach architektonicznych, od kawalerek po mieszkania czteropokojowe, lokale użytkowe oraz podziemna hala garażowa.

Pod koniec 2011 roku rozpoczęto prace budowlane. Jeszcze przed rozpoczęciem budowy uruchomiona została sprzedaż mieszkań, kontynuowana w IV kwartale 2011r. Zakończenie inwestycji planowane jest na I kwartał 2013 r.

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

### **6.4. PROJEKT PALACZA – ZATWIERDZENIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ**

Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni 12,5 tys. m kw. u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstanie tu zespół cztero- i pięciopiętrowych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 10 tys. m kw. 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.

W IV kwartale 2011 zakończono prace nad przygotowaniem koncepcji architektonicznej dla inwestycji. Rozpoczęcie budowy zaplanowano pod koniec 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 – OPRACOWANIE 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. W wyniku rozszerzenia inwestycji o działkę sąsiednie, (o takiej możliwości Spółka zakomunikowała w poprzednim raporcie kwartalnym) całość planowanej powierzchni wynosi ok. 3,3 tys. PUM. Wartość przychodów z inwestycji szacowana jest na około 21 mln zł.

W IV kwartale 2011 kontynuowane były prace związane z przygotowaniem inwestycji.

Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na przełomie I i II połowy 2012. Budowa potrwa 12 miesięcy.

#### **6.6. PROJEKT BOTANICZNA – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI**

W IV kwartale 2011 kontynuowane były prace przygotowujące inwestycje m.in. dotyczące pozyskania decyzji środowiskowych oraz zaakceptowania koncepcji komunikacji dla kompleksu mieszkaniowego. W grudniu ub.r. Spółka otrzymała nową decyzję o warunkach zabudowy zgodną z aktualną koncepcją zagospodarowania terenu, Decyzja ta stała się prawomocna w styczniu b.r.

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 39%.

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

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 24 tys. m kw. W grudniu 2011 roku Rada Miasta Poznania uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który na terenie inwestycji przewiduje zabudowę zgodną z założeniami projektowymi Spółki. W styczniu 2012 plan został wpisany do dziennika urzędowego Województwa Wielkopolskiego, a w lutym 2012 nastąpiło jego uprawomocnienie, co pozwala Spółce na przystąpienie do opracowania projektu architektonicznego.

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.

#### **6.8. PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU, KOMERCJALIZACJA DZIAŁEK**

Projekt Straszyn 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 wszystkich trzech działek.

Pierwsze pozwolenie na budowę zostało wydane w II kwartale 2011. W dalszym ciągu Spółka oczekuje na wydanie drugiego z trzech pozwoleń na budowę. Wniosek o trzecie pozwolenie zostanie złożony do marca b.r.

Komercjalizacja projektu trwa dłużej niż wcześniej założono ze względu na przedłużający się proces pozyskania pozwoleń na budowę. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 3,7 mln zł.

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

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

#### **6.10. PROJEKT WIELKOPOLSKI KAMPUS TECHNOLOGICZNY**

Wielkopolski Kampus Technologiczny to przedsięwzięcia polegające na stworzeniu profesjonalnej przestrzeni, która sprzyjać będzie współpracy i rozwojowi firm z branży designu i nowych technologii. Projekt realizowany jest wspólnie z dwoma doświadczonymi firmami doradczymi z Poznania: ECDF oraz PWB. W ramach projektu przewidziane jest wybudowanie obiektu biurowo - usługowego o powierzchni ok. 8 tys. m kw.

W IV kwartale 2011 roku Spółka złożyła wniosek o dofinansowanie projektu w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 – 2013, w Priorytecie I Konkurencyjność przedsiębiorstw, Działanie 1.4 „Wsparcie przedsięwzięć powiązanych z Regionalną Strategią Innowacji”. Spółka oczekuje obecnie na decyzję o przyznaniu dotacji.