

# **MONDAY DEVELOPMENT SA**

## **RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY**

---

za IV kwartał 2012 roku  
od 1 października 2012 r. do 31 grudnia 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 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](http://www.mondaydevelopment.pl)

[biuro@mondaydevelopment.pl](mailto:biuro@mondaydevelopment.pl)

**2.4.** Zarząd

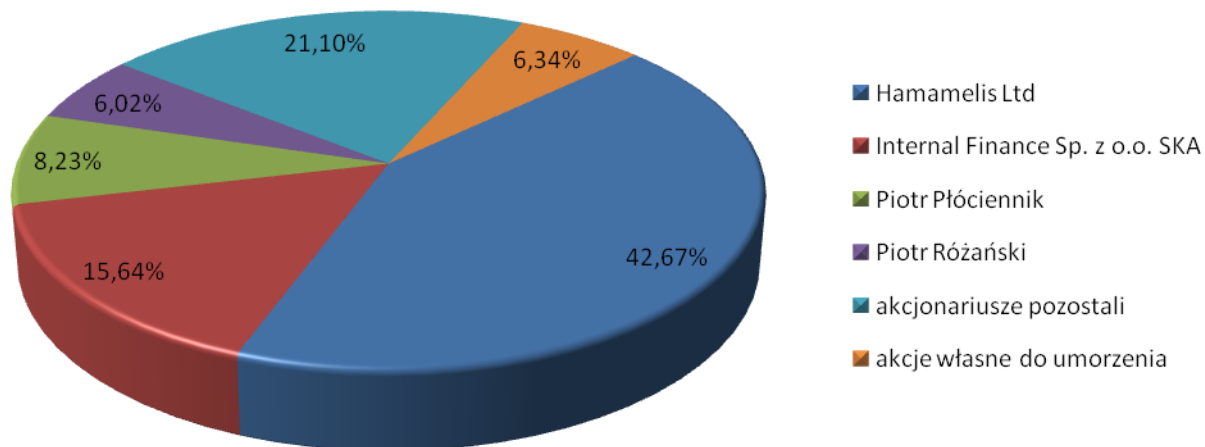
Kurt Montgomery	-	Prezes Zarządu
Monika Owerko	-	Członek Zarządu
Piotr Łopatka	-	Członek Zarządu

### 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 %
LUNEDI SP. Z O.O.	komplementariusz w spółce realizacyjnej	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	4Q 2012	4Q 2011	4Q2012	4Q2011
	01.10.2012 31.12.2012	01.10.2011 31.12.2011	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	23 795	24 594	23 795	24 594
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	1 413	73	1 413	73
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2 543	7 968	2 543	7 968
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	11	5	11	5
KAPITAŁ WŁASNY	17 276	23 018	17 276	23 018
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	-	478	-	478
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 578	5 769	8 578	5 769
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	1 827	360	2 249	1 481
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	1 034	21	106	123
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 034	21	103	121
ZYSK/STRATA BRUTTO	1 027	21	97	125
ZYSK/STRATA NETTO	919	130	70	240

6. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	4Q 2012	4Q 2011	4Q 2012	4Q 2011
	01.10.2012 31.12.2012	01.10.2011 31.12.2011	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	23 423	28 182	23 423	28 182
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	1 489	161	1 489	161
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2 617	13 842	2 617	13 842
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	84	696	84	696
KAPITAŁ WŁASNY	17 086	26 092	17 086	26 092
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	33	7 097	33	7 097
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 586	5 056	8 586	5 056
AMORTYZACJA	-	-	-	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	1 873	360	2 400	1 800
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	1 067	14	216	371
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 066	14	213	369
ZYSK/STRATA BRUTTO	1 067	14	164	373
ZYSK/STRATA NETTO	947	152	117	500

w tys. PLN

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

- 7.1.** Emitent zaktualizował wycenę spółek portfelowych należących do Monday FIZ, w wyniku której zwiększyła się wycena tych spółek na łączną wartość 3.562 tys. zł. Po raz pierwszy uwzględniono w wycenie projekt Małe Garbary, którego zdyskontowana wartość projektu dla Emitenta wynosi 765 tys. zł. Pozostała kwota zwiększająca wartość certyfikatów FIZ jest pochodną aktualizacji założeń projektów i zmianą wartości rezydualnej.
- 7.2.** Emitent sprzedał swój udział w projekcie Botaniczna na rzecz spółki z grupy kapitałowej NICKEL. Udział w projekcie Botaniczna na koniec trzeciego kwartału, uwzględniając gwarancje z umowy inwestycyjnej, wyceniany był na 8.974 tys. zł. Emitent uzyskał przychód z transakcji w wysokości 7.146 tys. zł, Umowa sprzedaży przewiduje złożoną formę płatności ceny, która dokonana zostanie w formie gotówki, nieruchomości oraz wierzytelności. Pozyskane środki finansowe zostaną skierowane do innych projektów spółki.
- 7.3.** W czwartym kwartale Spółka pokryła straty za poprzednie trzy kwartały przychodami z wykupu certyfikatów przez Monday FIZ. Monday FIZ umorzył 615.000 sztuk certyfikatów za kwotę 1.728 tys. zł co pozwoliło osiągnąć zysk z umorzenia na poziomie 1.349 tys. zł.
- 7.4.** W trakcie przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania Monday Development SA, audytor zalecił wprowadzenie korekty wartości certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ w związku ze zmianą założeń do wyceny projektu Rataje, które nie były jeszcze potwierdzone na moment badania sprawozdania finansowego Monday FIZ.  
Pierwsza zmiana polega na sprzedaży pod market spożywczy części gruntu z projektu, co zmniejsza ilość metrów sprzedawalnej powierzchni mieszkań i biur, zmniejszając prognozowany zysk z projektu. Podjęto decyzję o dokonaniu tej zmiany w celu zwiększenia atrakcyjności całości inwestycji.  
Druga zmiana polega na współpracy z partnerem finansującym inwestycję na podobnych zasadach co w innych projektach Grupy.  
W wyniku tych dwóch zmian, wartość projektu w wycenie FIZ obniżona została o 2.883 tys. zł. Zmiany założenia projektu - to jest spadek wartości oraz zmiana rozłożenia przepływów w czasie obniżyły wycenę Monday Management Sp. z o.o. SKA poprzez obniżenie wartości prognozowanych zysków po okresie prognozy oraz wartości rezydualnej w łącznej kwocie 8.177 tys. zł.  
Zmiana założeń do projektu Rataje zwiększyła atrakcyjność planowanego osiedla dla potencjalnych klientów oraz pozwoliła Grupie na pozyskanie finansowania (uzupełnienie wkładu własnego o kwotę 10 mln zł) zarówno do projektu Rataje, jak i do innych projektów, poprzez zaangażowanie kapitałowe dotychczasowych właścicieli gruntu.
- 7.5.** 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. W IV kw. 2012 r. kontynuowana była 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. 14,3 mln zł.

### **8.2. PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO - ZAKOŃCZENIE BUDOWY**

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.

Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie za III kw. 2012 r., w październiku 2012 r. Spółka zakończyła budowę obiektu i w listopadzie uzyskała pozwolenie na jego użytkowanie. Trwa sprzedaż pozostałych wolnych mieszkań.

Łączne planowane przychody z inwestycji wynoszą 11,9 mln zł.

### **8.3. 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 IV kw. 2012 r. Spółka kontynuowała budowę oraz prowadziła sprzedaż mieszkań. Zakończenie budowy planowane jest na II kwartał 2013 r.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 15,3 mln zł.

### **8.4. PROJEKT HEVELIA - ROZPOCZĘCIE BUDOWY**

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.

W IV kw. 2012 r. Spółka podpisała umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęła budowę zespołu budynków. Zakończenie budowy zaplanowano na IV kw. 2013 r.

Planowane 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 IV kw. 2012 r. kontynuowane były prace związane z przygotowaniem inwestycji. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na III kw. 2013 r. Budowa potrwa 12 miesięcy.

#### **8.6. PROJEKT BOTANICZNA – SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW W PROJEKCIE**

W grudniu 2012 r. Spółka dokonała sprzedaży swoich udziałów w projekcie Botaniczna spółce z grupy NICKEL, z którą wspólnie przygotowywała projekt i która posiadała większość udziałów w spółce celowej powołanej do realizacji projektu. Cena zapłacona będzie gotówką, lokalami oraz wierzytelnością. Informację o sprzedaży udziałów Spółka przekazała w raporcie bieżącym nr 13/2012 z dnia 22 grudnia 2012 r.

#### **8.7. PROJEKT RATAJE – PRZYGOTOWANIE PROJEKTU**

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

W IV kw. 2012 r. Spółka kontynuowała prace przygotowujące opracowanie koncepcji architektonicznej inwestycji.

Projekt realizowany będzie w III etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 133,8 mln zł.

#### **8.8. 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.

#### **8.9. 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.

W IV kw. 2012r. Spółka kontynuowała opracowanie koncepcji architektonicznej budynku. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kw. 2013 r.

Szacowane przychody z inwestycji wynoszą 7,8 mln zł.