

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

za II kwartał 2010 roku
od 1 kwietnia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.



1. WPROWADZENIE

Emitent nie prowadzi bezpośrednio działalności operacyjnej, a jego głównym aktywem są certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego MONDAY. Wartość certyfikatów uzależniona jest od stopnia realizacji projektów developerskich prowadzonych przez komandytowo-akcyjne spółki celowe, w których Fundusz Inwestycyjny Zamknięty MONDAY jest głównym akcjonariuszem.

Emitent zarządza spółkami celowymi poprzez komplementariuszy, będących jednostkami zależnymi Emitenta.

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%

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	2Q 2010	2Q 2009 *	2Q2010	2Q2009 *
	01.04.2010 30.06.2010	01.04.2009 30.06.2009	01.01.2010 30.06.2010	01.01.2009 30.06.2009
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	21 549	-	21 549	-
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	1 084	-	1 084	-
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	5 493	-	5 493	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	102	-	102	-
KAPITAŁ WŁASNY	19 821	-	19 821	-
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	94	-	94	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	5 823	-	5 823	-
AMORTYZACJA [ŁĄCZNIE]	21	-	21	-
AMORTYZACJA [WARTOŚĆ FIRMY Z KONSOLIDACJI]	21	-	21	-

w tys. PLN

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	-	-	-	-
ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	-146	-	-310	-
ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-168	-	-332	-
ZYSK/STRATA BRUTTO	-153	-	-310	-
ZYSK/STRATA NETTO	-138	-	-273	-

w tys. PLN

* Emitent nie sporządził sprawozdania skonsolidowanego za 2009 rok

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

- 5.1. W drugim kwartale kapitały własne Emitenta wzrosły o 1.900.512 PLN w wyniku emisji 98.985 akcji serii B. Pozyskane z emisji środki skierowane zostały do projektów i widnieją w sprawozdaniu finansowym pod pozycją Inwestycji krótkoterminowych 5.493.000 PLN. Wzrost w drugim kwartale o kwotę 2.052.000 PLN) stanowi wartość weksli wystawionych przez spółki celowe, powiększonych o należy Emitentowi odsetki.
- 5.2. W tym samym kwartale kapitały własne Emitenta zmalały o 526.000 PLN w wyniku obniżenia wyceny posiadanych przez Emitenta certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ. Spadek wyceny Monday FIZ wynika głównie ze zmian założeń do dwóch projektów:

5.2.1. Botaniczna

W lipcu b.r. Spółka nawiązała współpracę z innym deweloperem celem wspólnej realizacji przedsięwzięcia zlokalizowanego w pobliżu Ogrodu Botanicznego w Poznaniu. Zawarta umowa inwestycyjna reguluje zasady współpracy i podział zysków. Mimo, iż umowa inwestycyjna została podpisana dopiero w trzecim kwartale, negocjacje pod koniec drugiego kwartału były bardzo zaawansowane. Biorąc pod uwagę prawdopodobieństwo zawarcia na dniach umowy, Spółka postanowiła uwzględnić wpływ umowy na wycenę swoich udziałów w przedsięwzięciu.

Mimo, iż potencjalny zysk z projektu nie różni się znacząco od dotychczasowych założeń, w wyniku umowy przedsięwzięcie prowadzone będzie przez inny podmiot, formalnie niezależny od Spółki. Dlatego, w interesie ostrożnej wyceny, Spółka obniżyła wycenę swoich udziałów w przedsięwzięciu do wartości gwarantowanej przez kontrahenta w umowie inwestycyjnej, i to w terminach w niej przewidzianych. Taka metoda wyceny powoduje obniżenie wartości projektu o około 10%.

5.2.2. Strzeszyn

W aktualnej wycenie Monday FIZ wartość tego przedsięwzięcia została obniżona o ok. 30% w stosunku do wyceny z końca pierwszego kwartału 2010 r. Obniżenie wyceny wynika ze zmiany prognozy wyników projektu na podstawie dotychczasowych konsultacji z Urzędem Miasta Poznania. Choć proces pozyskania pozwoleń na budowie jest nadal w toku, istnieją przesłanki pozwalające przepuszczać, iż Miasto zezwoli na zagospodarowanie kontrolowanego przez Spółkę terenu w sposób mniej korzystny niż przyjęto w dotychczasowych założeniach. Taka ewentualność jest brana pod uwagę w obniżonej wycenie.

- 5.3. Koszty działalności deweloperskiej Monday Development SA są w większości ponoszone na poziomie spółek celowych. Dlatego w sprawozdaniu finansowym Spółki widnieją tylko przychody i koszty bezpośrednio związane z działalnością holdingową. W raportowanym kwartale najważniejszą pozycją kosztową Spółki stanowił koszt emisji akcji własnych w kwocie 99.000 PLN.

6. AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

6.1. Botaniczna – podpisanie umowy intencyjnej

W lipcu b.r. Spółka zawarła umowę inwestycyjną, o której mowa w punkcie 5.2.1. W wyniku umowy inwestycyjnej projekt Botaniczna przekształcił się z projektu biurowego w projekt mieszkaniowy. Umowa przewiduje realizację inwestycji wspólnie z jedną z wiodących firm deweloperskich w Wielkopolsce (Inwestor). Operacyjne prowadzenie projektu zostanie powierzone komplementariuszowi wskazanemu przez Inwestora, Monday Development SA zachowuje daleko idącą kontrolę nad przedsięwzięciem, na poziomie decyzji projektowych i spółki celowej, w której posiadać będzie około 40% akcji.

6.2. Piątkowska – budowa biurowca

Zakończenie prac budowlanych przewidziane jest na koniec sierpnia b.r. Zagospodarowanie terenu po placu budowy zaplanowano na połowę września. Prace wykończeniowe odbędą się wg zleceń klienta.

6.3. Sokoła – budowa budynku mieszkaniowego

W drugim kwartale 2010 roku Spółka w dalszym ciągu prowadziła rozmowy z właścicielami przylegającego budynku nastawione na rozszerzenie inwestycji o nieruchomość sąsiadującą. W wyniku tych rozmów w sierpniu b.r. doszło do zawarcia kilku umów przedwstępnych obejmujących łącznie całość jednego z gruntów sąsiednich. Tym samym nastąpiło rozszerzenie projektu pod nazwą Sokoła. Rozszerzenie to ujęte będzie w sprawozdaniach finansowych od trzeciego kwartału 2010 r.

6.4. Strzeszyn – deweloperka gruntowa

W II kwartale 2010 roku Spółka ciągu nieprzerwanie prowadziła rozmowy w władzami miasta Poznania w celu uzyskania wspólnego, uzgodnionego stanowiska co do najlepszego sposobu zagospodarowania nieruchomości kontrolowanej przez Spółkę. W oparciu o toczące się negocjacje Spółka postanowiła zastosować ostrożniejsze podejście do wyceny, o którym mowa w punkcie 5.2.2. tego dokumentu.

6.5. Rataje – budowa i sprzedaż zespołu budynków mieszkalnych

Trwają prace nad planem zagospodarowania. Założone terminy realizacji przedsięwzięcia pozostają bez zmian.