

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 | 20 289 | - | 20 289 | - |
| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE | 579 | - | 579 | - |
| INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE | 5 261 | - | 5 261 | - |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE | 92 | - | 92 | - |
| KAPITAŁ WŁASNY | 19 108 | - | 19 108 | - |
| 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 sporządzał 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 717 tys. co wynika z wprowadzenia zaleconych przez audytora zmian w sposobie konsolidacji jednostek zależnych oraz w wycenie Monday FIZ.

Na tę kwotę składa się rozlicznie strat z lat ubiegłych jednostek zależnych w wysokości 389 tys. złotych, zmniejszenie wartości funduszu o 443 tysiące i zysk w wysokości 115 tys. złotych.

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 wzrosłaby o 60 tys. Pozostała część zmiany tej pozycji wyniku finansowego to skutek dokonanej reklasyfikacji.

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).