

MONDAY DEVELOPMENT SA

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

za IV kwartał 2013 roku
od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 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

biuro@mondaydevelopment.pl

2.4. Zarząd

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

3. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

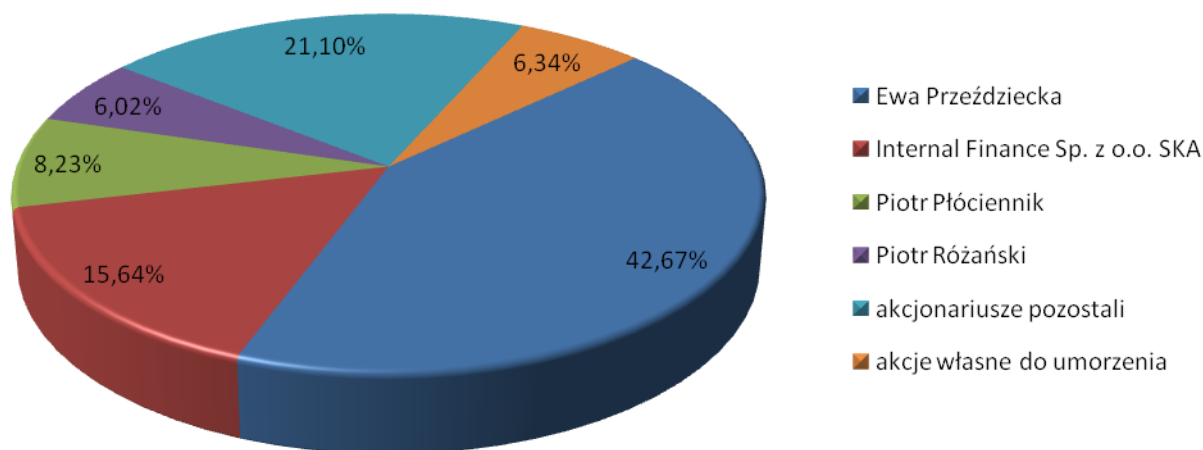
Grupa Kapitałowa Monday Development prowadzi Inwestycje deweloperskie poprzez celowe spółki komandytowo-akcyjne, których bezpośrednim akcjonariuszem jest FIZ Monday lub przez spółki komandytowe, których jedynym komandytariuszem jest Emitent.

Emitent jest jedynym właścicielem certyfikatów Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday oraz 100 % właścicielem komplementariuszy zarządzającymi spółkami celowymi.

Ze względu na niespełnianie przez FIZ Monday definicji jednostki zależnej, nie podlega on konsolidacji.

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 %
LUNEDI SP. Z O.O. SPK	spółka realizacyjna	100,0 %

4. AKCJONARIAT EMITENTA



5. JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

BILANS	4Q 2013	4Q 2012	4Q2013	4Q2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
AKTYWA	9 356	28 072	9 356	28 072
A. AKTYWA TRWAŁE	6 859	24 095	6 859	24 095
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	-	-	-	-
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	-	-	-	-
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	6 754	23 795	6 754	23 795
V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	105	301	105	301
B. AKTYWA OBROTOWE	2 497	3 977	2 497	3 977
I. ZAPASY	-	-	-	-
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	927	1 413	927	1 413
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	1 561	2 543	1 561	2 543
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	9	20	9	20
PASYWA	9 356	28 072	9 356	28 072
A. KAPITAŁ WŁASNY	363	17 276	363	17 276
I. KAPITAŁ PODSTAWOWY	7 885	7 885	7 885	7 885
II. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	-	-	-	-
III. UDZIAŁY WŁASNE	-500	-500	-500	-500
IV. KAPITAŁ ZAPASOWY	1 465	1 395	1 465	1 395
V. KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY		8 426		8 426
VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	-	-	-	-
VII. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-	-	-	-
VIII. ZYSK (STRATA) NETTO	-8 487	70	-8 487	70
IX. ODPIS ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO	-	-	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 993	10 796	8 993	10 796
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8	2 218	8	2 218
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	-	-	-	-
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 985	8 578	8 985	8 578
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	-	-	-	-

w tys. PLN

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja kalkulacyjna)	4Q 2013	4Q 2012	4Q2013	4Q2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	91	1 827	442	2 249
I. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	91	1 827	442	2 249
II. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW	-	-	-	-
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	7 719	763	8 728	1 874
I. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	7 719	763	8 728	1 874
II. WARTOŚĆ SPRZEDANYCH TOWARÓW I MATERIAŁÓW	-	-	-	-
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	-7 628	1 064	-8 286	375
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	2	8	8	36
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	32	22	260	233
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	-7 662	1 034	-8 554	106
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	302	-	324	-
I. ZYSK ZE ZBYCIA NIEFINANSOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	-	-	-	-
II. DOTACJE	-	-	-	-
III. INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	302	-	324	-
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	295	-	301	3
I. STRATA ZE ZBYCIA NIEFINANSOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	-	-	-	-
II. AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH	-	-	-	-
III. INNE KOSZTY OPERACYJNE	295	-	301	3
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-7 654	1 034	-8 531	103
J. PRZYCHODY FINANSOWE	5	-	6	1
I. DYWIDENDY I UDZIAŁY W ZYSKACH	-	-	-	-
II. ODSETKI	-	-	-	1
III. ZYSK ZE ZBYCIA INWESTYCJI	5	-	5	-
IV. AKTUALIZACJA WARTOŚCI INWESTYCJI	-	-	-	-
V. INNE	-	-	-	-
K. KOSZTY FINANSOWE	-	7	-	7
I. ODSETKI	-	7	-	7
II. STRATA ZE ZBYCIA INWESTYCJI	-	-	-	-
III. AKTUALIZACJA WARTOŚCI INWESTYCJI	-	-	-	-
IV. INNE	-	-	-	-
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	-7 649	1 027	-8 526	97
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	-	-	-	-
I. ZYSKI NADZWYCZAJNE	-	-	-	-
II. STRATY NADZWYCZAJNE	-	-	-	-
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO	-7 649	1 027	-8 526	97
O. PODATEK DOCHODOWY	-54	108	-38	27
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-	-	-
R. ZYSK (STRATA) NETTO	-7 595	919	-8 487	70

w tys. PLN

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	4Q 2013	4Q 2012	4Q2013	4Q2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁ. OPERACYJNEJ	796	-49	1 553	6 231
I. ZYSK (STRATA) NETTO	-7 595	919	-8 487	70
II. KOREKTY RAZEM	8 391	-968	10 041	6 161
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁ. INWESTYCYJNEJ	-828	-10	-1 563	-6 891
I. WPŁYWY	60	0	63	152
II. WYDATKI	888	10	1 625	7 043
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁ. FINANSOWEJ	0	0	0	0
I. WPŁYWY	0	0	0	0
II. WYDATKI	0	0	0	0
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-31	-59	-9	-659
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-31	-59	-9	-659
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	33	70	11	670
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	1	11	1	11

w tys. PLN

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	4Q 2013	4Q 2012	4Q2013	4Q2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)	13 532	25 106	17 276	26 282
WYNIK FINANSOWY OKRESU	-7 595	919	-8 487	70
WYCENA CERTYFIKATÓW MONDAY FIZ	-5 573	-8 749	-8 426	-9 077
INNE ZMIANY	0	0	0	0
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ)	363	17 276	363	17 276

w tys. PLN

6. SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

BILANS	4Q 2013	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
AKTYWA	11 760	27 931	11 760	27 931
A. AKTYWA TRWAŁE	9 264	23 803	9 264	23 803
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	-	-	-	-
II. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	-	-	-
III. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	3 167	41	3 167	41
IV. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	270	-	270	-
V. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	5 694	23 423	5 694	23 423
VI. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	132	339	132	339
B. AKTYWA OBROTOWE	2 496	4 128	2 496	4 128
I. ZAPASY	384	-	384	-
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	399	1 489	399	1 489
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	1 698	2 617	1 698	2 617
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	15	22	15	22
PASYWA	11 760	27 931	11 760	27 931
A. KAPITAŁ WŁASNY	159	17 086	159	17 086
I. KAPITAŁ PODSTAWOWY	7 885	7 885	7 885	7 885
II. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	-	-	-	-
III. UDZIAŁY WŁASNE	-500	-500	-500	-500
IV. KAPITAŁ ZAPASOWY	1 466	1 395	1 466	1 395
V. KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	-	8 426	-	8 426
VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	-	-	-	-
VII. RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	-	-	-	-
VIII. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-191	-237	-191	-237
IX. ZYSK (STRATA) NETTO	-8 501	117	-8 501	117
X. ODPIS ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO	-	-	-	-
B. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	-	-	-	-
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	-	-	-
I. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	-	-	-	-
II. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY - JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE	-	-	-	-
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	11 601	10 845	11 601	10 845
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	19	2 226	19	2 226
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	1 414	33	1 414	33
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	10 169	8 586	10 169	8 586
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	-	-	-	-

w tys. PLN

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	4Q 2013	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	288	1 873	1 766	2 400
I. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	288	1 873	1 766	2 400
II. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW	-	-	-	-
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	7 841	763	9 751	1 874
I. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	7 841	763	9 751	1 874
II. WARTOŚĆ SPRZEDANYCH TOWARÓW I MATERIAŁÓW	-	-	-	-
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	-7 553	1 110	-7 985	526
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	2	8	9	36
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	116	41	493	274
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	-7 671	1 061	-8 487	216
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	302	-	344	-
I. ZYSK ZE ZBYCIA NIEFINANSOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	-	-	-	-
II. DOTACJE	-	-	-	-
III. INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	302	-	344	-
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	295	-	301	3
I. STRATA ZE ZBYCIA NIEFINANSOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	-	-	-	-
II. AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH	-	-	-	-
III. INNE KOSZTY OPERACYJNE	295	-	301	3
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-7 664	1 060	-8 445	213
J. PRZYCHODY FINANSOWE	6	1	7	3
I. DYWIDENDY I UDZIAŁY W ZYSKACH	-	-	-	-
II. ODSETKI	-	-	1	2
III. ZYSK ZE ZBYCIA INWESTYCJI	6	-	6	-
IV. AKTUALIZACJA WARTOŚCI INWESTYCJI	-	-	-	-
V. INNE	-	1	-	1
K. KOSZTY FINANSOWE	27	8	90	55
I. ODSETKI	26	8	89	8
II. STRATA ZE ZBYCIA INWESTYCJI	-	-	-	-
III. AKTUALIZACJA WARTOŚCI INWESTYCJI	-	-	-	47
IV. INNE	1	-	-	-
L. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	2	7	2	7
M. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	-7 682	1 061	-8 525	168
N. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	-	-	-	-
I. ZYSKI NADZWYCZAJNE	-	-	-	-
II. STRATY NADZWYCZAJNE	-	-	-	-
O. ODPIS WARTOŚCI FIRMY	-	-	-	-
I. ODPIS WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	-	-	-	-
II. ODPIS WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE	-	-	-	-
P. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	-	-	-	-
I. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	-	-	-	-

MONDAY DEVELOPMENT SA
RAPORT OKRESOWY EMITENTA ZA OKRES 01.10.2013 – 31.12.2013 [SKONSOLIDOWANY]

II. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FRMY - JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE	-	-	-	-
Q. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	-	-	-	-4
R. ZYSK (STRATA) BRUTTO	-7 682	1 061	-8 525	164
S. PODATEK DOCHODOWY	-48	113	-24	47
T. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-	-	-
U. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	-	-7	-	-
W. ZYSK (STRATA) NETTO	-7 634	941	-8 501	117

w tys. PLN

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	4Q 2013	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁ. OPERACYJNEJ	685	-36	1 323	6 320
I. ZYSK (STRATA) NETTO	-7 634	941	-8 501	117
II. KOREKTY RAZEM	8 319	-977	9 824	6 202
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁ. OPERACYJNEJ	685	-36	1 323	6 320
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁ. INWESTYCYJNEJ	-603	-	-3 139	-6 927
I. WPŁYWY	4	-	4	152
II. WYDATKI	607	-	3 143	7 079
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁ. INWESTYCYJNEJ	-603	-	-3 139	-6 927
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁ. FINANSOWEJ	-31	-5	1 870	-5
I. WPŁYWY	50	-	2 101	-
II. WYDATKI	81	5	231	5
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁ. FINANSOWEJ	-31	-5	1 870	-5
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	51	-41	53	-612
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	51	-41	53	-612
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	87	125	84	696
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	138	84	138	84

w tys. PLN

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	4Q 2013	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2012
	01.10.2013 31.12.2013	01.10.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)	13 366	24 894	17 086	26 045
WYNIK FINANSOWY OKRESU	-7 634	941	-8 501	117
WYCENA CERTYFIKATÓW MONDAY FIZ	-5 573	-8 749	-8 426	-9 077
INNE ZMIANY	-	-	-	-
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ)	159	17 086	159	17 086

w tys. PLN

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

- 7.1.** W roku 2013 Monday Development S.A. po raz kolejny podjęła próbę pozyskania kapitału własnego z emisji akcji. Spółka prowadziła jednocześnie dwa zaawansowane procesy mające na celu wejście inwestora do spółki: w jednym przypadku rozmowy prowadzone były z inwestorem finansowym a w drugim procesie z inwestorem branżowym. Zarząd Emitenta podjął decyzję o kontynuowaniu procesu z inwestorem branżowym. Niestety w czwarty kwartale proces zakończył się niepowodzeniem. Wobec niekorzystnej sytuacji kapitałowej Spółka stanęła w obliczu konieczności zrewidowania swoich planów dotyczących formuły prowadzonej działalności a w szczególności sposobu pozyskiwania projektów. Zarząd podjął decyzję, że przy braku wystarczających kapitałów własnych jedynym sposobem realizacji projektów jest kooperacja z inwestorami, którzy sfinansują zakup gruntu pod inwestycję a nawet wyłożą środki niezbędne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki. Stąd dla największego projektu w portfolio – Rataj – została zawarta umowa inwestycyjna w myśl której inwestorzy w zamian za połowę zysku dokapitalizują projekt w stopniu niezbędnym do bezzwłocznej jego realizacji. Przecena największego projektu – ze 100% własności do 50% spowodowała nie tylko znaczący spadek wartości całego portfela, ale również niekorzystnie odbiła się na zyskach po okresie prognozy oraz wartości rezydualnej.

Przecena Rataj – nawet przy ograniczeniu kosztów działalności – spowodowała znaczący spadek wartości certyfikatów Monday FIZ, które są główną pozycją majątkową Emitenta. Wartość certyfikatów na koniec czwartego została przeceniona o ponad 14 milionów złotych i wyniosła 5,7 mln zł. Taka korekta wartości spowodowała spisanie kapitału z aktualizacji wyceny do zera a pozostała kwota obniżyła wynik finansowy o 7,4 mln zł. Spadek wartości certyfikatów odzwierciedlony jest w obniżeniu wartości pozycji długoterminowych aktywów finansowych.

- 7.2.** W obliczu spadku wartości portfela projektów podjęta została decyzja o dywersyfikacji źródła przychodów spółki o usługowe prowadzenie projektów developerskich. W tym, celu powołana została spółka MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA (należąca w 100% do Monday FIZ), która będzie świadczyła usługi kompleksowego prowadzenia inwestycji, często nawet z pozyskaniem projektu na rzecz Inwestora. Spółka będzie między innymi prowadziła projekt Rataje za wynagrodzeniem, które poza kosztem usługi obejmować będzie udział w zysku. MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA przejmie również od Monday Management Sp. z o.o. SKA umowę na odpłatne usługowe prowadzenie projektu pod nazwą Czarnieckiego, prowadzonego w Poznaniu w dzielnicy Wilda a należącego do spółki z grupy kapitałowej Unidevelopment S.A.
- 7.3.** Strata na koniec kwartału powiększona została o 0,4 mln kosztów obsługi długu.

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. Trwa komercjalizacja obiektu. Do sprzedaży pozostał ostatni lokal biurowy o powierzchni 83 mkw.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 14,0 mln zł.

8.2. PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO - KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt Chwiałkowskiego dotyczył budowy sześciokondygnacyjnej kamienicy z halą garażową i lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1,9 tys. mkw. Inwestycja położona 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.

Budowa obiektu została zakończona w IV kw. 2012 r. Na koniec IV kw. 2013 r. umowami sprzedaży objęto 82% powierzchni użytkowej w obiekcie.

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

8.3. PROJEKT SOKOŁA I – KONTYNUACJA BUDOWY ORAZ SPRZEDAŻ 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 obejmowała zbudowanie czteropiętrowego budynku oraz remont i renowację istniejącego budynku mieszkalnego.

Budowa obiektu została zakończona w IV kw. 2013 r. Umowami sprzedaży objęto 63% powierzchni użytkowej w obiekcie.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 15,5 mln zł.

8.4. PROJEKT HEVELIA - KONTYNUACJA BUDOWY ORAZ SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw., u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstał 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. Monday Development pełni w projekcie funkcję inwestora zastępczego.

Budowa osiedla rozpoczęta w IV kw. 2012 r. została zakończona w IV kw. 2013r.

Planowane całkowite 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. 2013 r. kontynuowane były prace związane z przygotowaniem inwestycji. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na I kw. 2015 r. Budowa potrwa 12 miesięcy.

8.6. PROJEKT RATAJE – PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 21,5 tys. mkw.

W IV kw. 2013 r. Spółka kontynuowała prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej inwestycji.

Projekt realizowany będzie w VI etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 131 mln zł.

8.7. PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU, KOMERCJALIZACJA DZIAŁEK

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 2,17 ha znajdującego się na obrzeżach Poznania.

Trwa komercjalizacja projektu oraz kontynuowane są prace związane z uzbrajaniem terenu.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 5,0 mln zł.

8.8. 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.

Opracowana została koncepcja architektoniczna. Trwają przygotowania związane z opracowaniem rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kw. 2014 r.

Szacowane przychody z inwestycji wynoszą 8,9 mln zł.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

9.1. Emitent nie zmieniał stosowanych zasad rachunkowości.

9.2. Emitent nie publikował prognoz.

9.3. Emitent nie zatrudniał pracowników