



MZN Property S.A.

SKONSOLIDOWANY ORAZ JEDNOSTKOWY
RAPORT ROCZNY
ZA 2017 ROK



Data sporządzenia raportu: 27 kwietnia 2018 r.

Spis treści

I.	PISMO CZŁONKÓW ZARZĄDU MZN PROPERTY S.A.	5
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE	8
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2017 ROK	10
IV.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2017 ROK	10
V.	SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK	10
VI.	SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK	10
VII.	PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
VIII.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY	12
	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE	12
	OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWA DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI SPÓŁKI	13
	OPIS ZASAD DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIANIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA	14
	OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY	16
	OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY	20
	INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ AKCJONARIUSZY	26
	INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH	26
	INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	26
	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH KREDYTOWYCH	26
	INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH, GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM ZE SPÓŁKĄ	26
	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ SPÓŁKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI SERII H, PRZEPROWADZONEJ W ROKU 2017	27
	INFORMACJA O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	27
	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY JAKIE WYSTĄPIŁY W 2017 ROKU	27
	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MZN PROPERTY JAKIE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM	29
	INFORMACJA O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	30
	INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH	30
	OCENA, WRAZ Z UZASADNIENIEM DOTYCZĄCYM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ZE	

SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM	30
OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI.....	31
UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE.....	31
INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	32
OPIS ZASAD ZMIANY STATUTU EMITENTA	32
INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	32
WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH. .	33
WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ ODNOŚNIE DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI LUB LICZBY GŁOSÓW, OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH... 	33
INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH ORAZ O ZOBOWIĄZANIACH ZACIĄGNIĘTYCH W ZWIĄZKU Z TYMI EMERYTURAMI, ZE WSKAZANIEM KWOTY OGÓŁEM DLA KAŻDEJ KATEGORII ORGANU	33
CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY	33
OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ	34
WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	45
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	45
WYNIKI DZIAŁALNOŚCI GRUPY W 2017 ROKU	45
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH GRUPY.....	45
PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ.....	45
SYTUACJA FINANSOWA.....	46
CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	49
OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM.....	50
OPIS POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM.....	50

OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE)	50
WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO EMITENTA, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIEŃ.....	51
INFORMACJE NA TEMAT WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	51
STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE PUBLIKOWANIA PROGNOZ WYNIKÓW.....	52
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	53

I. Pismo Członków Zarządu MZN Property S.A.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazujemy Państwu sprawozdanie z działalności MZN Property S.A. za 2017 rok, które opisuje podjęte przez nas działania, nasze dokonania oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Miniony rok był dla nas czasem szczególnym – po okresie przygotowań, w dniu 5 lipca nasza Spółka zadebiutowała na rynku głównym warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Był to ważny krok na drodze rozwoju firmy. Środki pozyskane z emisji nowych akcji pozwoliły na kontynuowanie realizacji unikalnego projektu - budowy pierwszej w Polsce platformy OneStopShop. Platforma integruje szereg usług nieruchomościowych i finansowych, w szczególności usług niezbędnych w procesie zakupu nieruchomości - od wyszukania, poprzez finansowanie po dokonanie transakcji.

Konsekwencją realizowanych planów rozwoju i integracji w Grupie szeregu synergicznych projektów z pogranicza nieruchomości i finansów była zmiana nazwy Spółki. Decyzją Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nazwa została zmieniona z „MORIZON Spółka Akcyjna” na „MZN Property Spółka Akcyjna”.

Jednym z kluczowych elementów platformy OneStopShop, w istotnej części zrealizowanych już w 2017 roku, jest budowa spójnego systemu analizy potrzeb i obsługi milionów użytkowników serwisów Grupy. System ten w 2018 i kolejnych latach umożliwi w pełni efektywne oferowanie szeregu komplementarnych usług nieruchomościowych i finansowych.

W 2017 roku kontynuowaliśmy pracę nad rozwojem dystrybucji kredytów hipotecznych za pośrednictwem własnej sieci pośredników hipotecznych. Sieć wspomagana jest generowanymi z serwisów grupy leadami od klientów poszukujących nieruchomości. Efekty tych działań są widoczne we wzroście ilości wniosków kredytowych obsługiwanych przez Grupę MZN Property oraz dynamicznie rosnących wynikach segmentu.

Od 2017 roku trwają intensywne przygotowania do planowanego na II kwartał 2018 uruchomienia Eksperta Online, części platformy OneStopShop, która umożliwi poszukującym nieruchomości użytkownikom serwisów Grupy w pełni onlinowe badanie zdolności kredytowej, wybór najlepszego kredytu hipotecznego oraz wesprze online procesowanie przez nich wniosków o kredyt.

Od wejścia na GPW przyspieszyły również prace nad projektem Lendi. Projekt umożliwił Grupie rozpoczęcie dystrybucji kredytów gotówkowych. W pierwszej fazie projektu dystrybucja realizowana jest przez budowaną od podstaw sieć współpracujących pośredników gotówkowych. Pośrednicy są

wyposażeni w autorskie, najnowocześniejsze na rynku rozwiązania technologiczne do procesowania pożyczek gotówkowych. Sieć uruchomiona na przełomie 2017 i 2018 roku, na moment publikacji raportu liczyła już blisko 100 pośredników, spodziewamy się przyspieszenia tempa budowy sieci w kolejnych miesiącach 2018 roku. Docelowo dystrybucja pożyczek gotówkowych będzie również zaoferowana przez Grupę online w ramach Eksperta Online.

W 2017 roku istotne zmiany miały miejsce w segmencie nieruchomościowym. Stawiając sobie za cel zwiększanie przychodów Grupy z tego segmentu, w IV kwartale wprowadziliśmy nowe cenniki dla klientów profesjonalnych oraz wdrożyliśmy nowy system naliczania opłat za publikację ogłoszeń. Przełożyło się to poczynając od listopada 2017 na istotny wzrost przychodów z segmentu nieruchomości, wzrost ten jest kontynuowany w kolejnych miesiącach 2018 roku.

Wzrosty przychodów nie byłyby możliwe bez dynamicznego rozwoju prowadzonych przez Grupę serwisów nieruchomościowych – w szczególności flagowego serwisu Grupy - Morizon.pl.

W III i IV kwartale 2017 przeprowadziliśmy intensywną kampanię tego serwisu. Kampania przełożyła się na wzrost rozpoznawalności marki Morizon oraz mocno zwiększyła liczbę użytkowników serwisu. W IV kwartale 2017 liczba sesji serwisu Morizon.pl wzrosła rdr o 44%.

W wyniku podjętych działań serwis Morizon.pl stał się największym serwisem nieruchomościowym w Polsce pod względem liczby publikowanych ogłoszeń.

Wraz z działaniami ukierunkowanymi na zwiększanie znajomości serwisu Morizon.pl wśród użytkowników indywidualnych, realizowaliśmy również projekty wzmacniające relacje z naszymi klientami – biurami nieruchomości i deweloperami. W 2017 roku kontynuowaliśmy cykl specjalistycznych szkoleń dla pośredników nieruchomości pod nazwą Akademia Morizon, a w listopadzie 2017 zorganizowaliśmy jedną z największych w Polsce konferencji dla branży nieruchomości – IoN'17 (Inaczej o Nieruchomościach).

Pomimo poniesionych w IV kwartale wydatków na wzmacnianie rozpoznawalności marki i pozyskiwanie użytkowników OneStopShop oraz dużych nakładów na nowe projekty, Grupa zakończyła rok obrotowy wynikiem netto na poziomie 943 tys. PLN. Prowadzone intensywne działania rozwojowe przełożyły się natomiast pozytywnie na wzrost przychodów Grupy oraz na istotne poszerzenie spektrum oferowanych przez Grupę usług, co będzie procentowało w latach kolejnych.

Łączna dynamika wzrostu przychodów Spółki w 2017 roku była imponująca - najwyższa od kilku lat. Skonsolidowane przychody w 2017 roku wyniosły 21 310 tys. PLN i wzrosły o 25 % rdr.

Jesteśmy przekonani, że stałe rozszerzanie oferty produktów i usług w ramach projektu OneStopShop, oraz obecność na głównym parkiecie GPW, wśród największych polskich spółek, pozwolą kontynuować

ekspansję na rynku nieruchomości i finansów. Jesteśmy przekonani, że przełoży się na tempo wzrostu przychodów, poprawę rentowności i dalszy wzrost wartości Spółki.

Dziękujemy wszystkim naszym Akcjonariuszom, Partnerom, Kontrahentom i Pracownikom za zaufanie oraz zaangażowanie i zapraszamy do zapoznania się z raportem rocznym Grupy MZN Property.

Jarosław Świącicki

Prezes Zarządu MZN Property S.A.

Sławomir Topczewski

Wiceprezes Zarządu MZN Property S.A.

II. Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-31.12.2017		01.01-31.12.2016	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	21 310	5 020	17 060	3 911
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 310	309	1 774	407
Zysk (strata) brutto	1 246	294	1 730	397
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	929	219	1 434	329
Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym	14	3	4	1
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	31.12.2017		31.12.2016	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Aktywa razem (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	29 420	7 054	24 473	5 532
Prace rozwojowe w toku wytwarzania (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	5 299	1 270	1 512	342
Rzeczowe aktywa trwałe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	376	90	274	62
Należności krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	3 533	847	2 558	578
Zobowiązania krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	1 927	462	2 041	461
Zobowiązania długoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	72	17	48	11
Kapitał własny (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	27 421	6 574	22 384	5 060
Kapitał podstawowy (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	4 248	1 018	3 912	884
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-31.12.2017		01.01-31.12.2016	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	46	11	2 188	502
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 101	-966	-3 624	-831
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 674	1 101	-128	-29
Zmiana stanu środków pieniężnych	619	146	-1 564	-359
Liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	39 116 859	39 116 859
Średnioważona liczba akcji (szt.)	40 129 872	40 129 872	37 583 789	37 583 789
Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	40 129 872	40 129 872	37 583 789	37 583 789
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR)	0,02	0,01	0,04	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (-w zł/EUR)	0,02	0,01	0,04	0,01
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	31.12.2017		31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	0,65	0,15	0,57	0,13
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	0,65	0,15	0,57	0,13

Wybrane jednostkowe dane finansowe MZN Property S.A.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-31.12.2017		01.01-31.12.2016	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 146	1 448	5 565	1 276
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	719	169	1 249	286
Zysk (strata) brutto	828	195	1 183	271
Zysk (strata) netto	654	154	989	227
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	31.12.2017		31.12.2016	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Aktywa razem (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	35 514	8 515	31 560	7 134
Prace rozwojowe w toku wytwarzania (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	614	147	300	68
Rzeczowe aktywa trwałe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	20	5	35	8
Należności krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	2 918	700	379	86
Zobowiązania krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	415	99	1 177	266
Zobowiązania długoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	0	0	30	7
Kapitał własny (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	35 099	8 415	30 353	6 861
Kapitał podstawowy (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego)	4 248	1 018	3 912	884
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-31.12.2017		01.01-31.12.2016	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 244	-529	634	145
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-439	-103	-2 269	-520
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 735	880	787	180
Zmiana stanu środków pieniężnych	1 052	248	-848	-194
Liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	39 116 859	39 116 859
Średnioważona liczba akcji (szt.)	40 129 872	40 129 872	37 583 789	37 583 789
Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	40 129 872	40 129 872	37 583 789	37 583 789
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR)	0,02	0,00	0,03	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,02	0,00	0,03	0,01
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	31.12.2017		31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,83	0,20	0,78	0,18
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,83	0,20	0,78	0,18

W okresach objętych niniejszym raportem do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- pozycje rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) przeliczone zostały według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy

Waluta	31.12.2017	31.12.2016
EUR	4,1709	4,4240

– pozycje rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym.

- w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku 1 EUR = 4,2447 PLN,
- w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku 1 EUR = 4,3626 PLN.

III. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2017 rok.

Jednostkowe sprawozdane finansowe Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

IV. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok.

Skonsolidowane sprawozdane finansowe Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

V. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VI. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VII. Podstawa prawna sporządzenia rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Podstawa prawna sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za 2017 rok, jak również oświadczenie o zgodności w/w sprawozdań z MSSF zostały wskazana w punkcie VI.8 skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

VIII. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej MZN Property

Podstawowe informacje o Emitencie

Siedziba:	Warszawa
Forma prawna Emitenta:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Adres:	ul. Rakowiecka 36 lok. 341, 02-532 Warszawa
Telefon:	+48 22 848 40 65
Faks:	+48 22 848 35 17
Adres poczty elektronicznej:	biuro@morizon.pl
Adres strony internetowej:	mznproperty.com

Zarząd:

Jarosław Święcicki	Prezes Zarządu
Sławomir Topczewski	Wiceprezes Zarządu

Przedmiotowy skład Zarządu został powołany uchwałą nr 2/05/2017 oraz uchwałą nr 3/05/2017 Rady Nadzorczej w dniu 31 maja 2017r.

Skład Zarządu nie uległ zmianie w roku obrotowym 2017.

Skład Rady Nadzorczej:

Dariusz Piszczatowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Boliński	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Tomasz Święcicki	Członek Rady Nadzorczej
Ryszard Czerwonka	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Bogucki	Członek Rady Nadzorczej
Michał Pyzik	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 8 marca 2017 roku, Pan Rafał Stroiński - Członek Rady Nadzorczej Emitenta, złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 19 marca 2017 roku. Zgodnie z uchwałą nr 5/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 marca 2017 roku, nastąpiło powołanie członka Rady Nadzorczej Pana Michała Pyzika.

Opis zasad dotyczących powołania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji Spółki.

Zgodnie z § 10 Statutu Emitenta, Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu osób. Przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na kadencję wynoszącą pięć lat. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie. Na miejsce ustępującego przed wygaśnięciem mandatu lub w miejsce zmarłego Członka Rady Nadzorczej Spółki, Rada Nadzorcza może dokooptować Członka Rady Nadzorczej Spółki, z zastrzeżeniem, że liczba Członków dokooptowanych nie może przekraczać połowy ogólnej liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki określonej przez Walne Zgromadzenie. Dokooptowani Członkowie Rady Nadzorczej Spółki powinni być przedstawieni do zatwierdzenia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta został utworzony Komitet Audytu (zwany dalej "Komitetem"), który jest stałym komitetem Rady Nadzorczej MZN Property Spółki Akcyjnej. Komitet realizuje zadania przewidziane w art. 130 Ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089).

Zgodnie z § 11 Statutu Emitenta, Zarząd składa się z jednego do trzech członków powoływanych na okres trzech lat. Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie § 4 Statutu Emitenta, Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 800.000,00 (osiemset tysięcy) złotych (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 8.000.000 (ośmiu milionów) akcji zwykłych kolejnych serii na następujących zasadach:

- 1) upoważnienie zostaje udzielone na okres do dnia 7 czerwca 2020 roku;
- 2) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga jednomyślnej zgody Rady Nadzorczej;

- 3) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte zarówno w zamian za wkład pieniężny jak i niepieniężny. Wydanie akcji w zamian za wkład niepieniężny wymaga jednomyślnej zgody Rady Nadzorczej;
- 4) za jednomyślną zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego;
- 5) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach upoważnienia nie może nastąpić ze środków własnych spółki;
- 6) Zarząd Spółki nie może wydawać akcji uprzywilejowanych lub przyznawać akcjonariuszowi osobistych uprawnień, o których mowa w art. 354 k.s.h.;
- 7) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie wymaga zmiany Statutu;
- 8) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego.

Upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie narusza kompetencji Walnego Zgromadzenia do zwykłego podwyższenia kapitału zakładowego w okresie korzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa powyżej.

Upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje także możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla Zarządu, o którym mowa powyżej.

Opis zasad działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.

Walne zgromadzenie Spółki działa na zasadach wskazanych w kodeksie spółek handlowych, statucie Spółki oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenia - zwyczajne i nadzwyczajne - odbywają się w siedzibie Spółki w Warszawie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na 3 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny uzasadniony wniosek akcjonariusza lub grupy akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 5 % (pięć procent) kapitału zakładowego Spółki. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wraz z jego pisemnym uzasadnieniem uprawniony akcjonariusz lub akcjonariusze winni złożyć na piśmie do Zarządu najpóźniej na 1 miesiąc

przed proponowanym terminem odbycia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Zarząd zwoła Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie 2 tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Spółki, które powinno być dokonane najpóźniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów oddanych, chyba że Kodeks spółek handlowych przewiduje warunki surowsze. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych i na wniosek przynajmniej jednego akcjonariusza uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu.

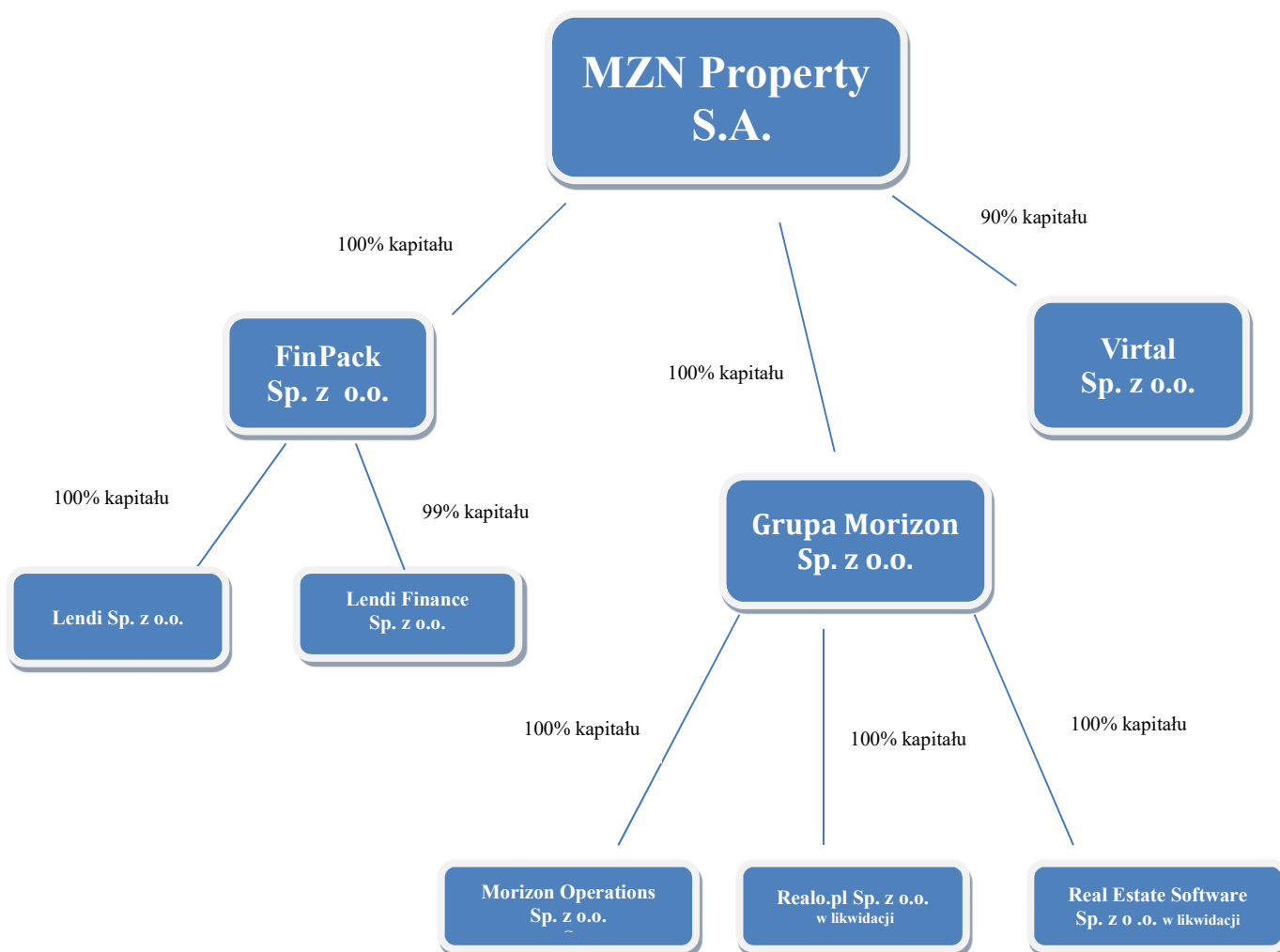
Poza innymi sprawami wskazanymi w Kodeksie Spółek Handlowych, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:

- 1) ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej;
- 2) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy);
- 3) wybór likwidatorów Spółki.

Ponadto, zgodnie z § 11 Statutu Spółki, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje członków Rady Nadzorczej Spółki.

Opis struktury Grupy Kapitałowej MZN Property

Struktura Grupy Kapitałowej przedstawia się następująco:



Emitent tworzy Grupę kapitałową w skład, której wchodzi Emitent oraz:

- 1) spółki bezpośrednio zależne:
 - a) Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - b) Virtual Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 90% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - c) Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

2) spółki pośrednio zależne za pośrednictwem Grupy Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

a) Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

b) Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji, w której Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

c) Real Estate Software w likwidacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

3) spółki pośrednio zależne za pośrednictwem Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

a) Lendi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

b) Lendi Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 99% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników.

Poprzednik prawny Emitenta został zawiązany na podstawie aktu założycielskiego w dniu 9 stycznia 2008 roku (Rep. A nr 116/2008). W dniu 2 września 2010 roku została podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników poprzednika prawnego Emitenta w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną. Kapitał zakładowy spółki przekształconej został określony na 938.000 zł i został podzielony na 9.380.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

W dniu 15 grudnia 2010 roku na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego, doszło do rejestracji przekształcenia poprzednika prawnego Emitenta, a tym samym do rejestru przedsiębiorców KRS został wpisany pod numerem KRS 0000372685 Emitent - Morizon Spółka Akcyjna.

Aktualnie siedzibą Emitenta jest Warszawa, ulica Rakowiecka 36, lok. 341. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 3 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany firmy Spółki, zmiany Statutu Spółki i ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki, firma Emitenta w brzmieniu "MORIZON Spółka Akcyjna" została zmieniona na "MZN Property Spółka Akcyjna". Zmiana została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego w dniu 21 września 2017 r.

Emitent posiada numery REGON 220543196 oraz NIP 9570986959.

Dnia 12 stycznia 2011 roku nastąpiła zmiana Statutu Spółki (Repertorium A nr 423/2011), w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 każda akcja. W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22 marca 2011 roku kapitał zakładowy spółki podwyższono z kwoty 938 000 złotych do kwoty 1 094 852 złote w drodze emisji 1 568 520 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Na początku kwietnia 2011 roku miał miejsce debiut Morizon S.A. na rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 15 marca 2013 roku Zarząd podjął Uchwałę nr 3/03/2013 z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego. Na podstawie przedmiotowej uchwały, Zarząd Emitenta postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki w ramach kapitału docelowego z kwoty 1 094 852 złote do kwoty 1 249 852 złote w drodze emisji:

- 1 400 000 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 złotych każda;
- 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 27 maja 2013 roku na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy spółki podwyższono z kwoty 1 094 852 złote do kwoty 1 249 852 złotych. Akcje serii C i akcje serii D są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Następnie w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą Zarządu nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w granicach kapitału docelowego (Rep. A nr 140/2014), Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy z kwoty 1 249 852 złotych do kwoty 2 089 296,10 zł w drodze emisji 8 394 441 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 złotych za jedną akcją.

Ponadto, również w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta przez emisję akcji serii F w zamian za aport, w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, oraz zmiany Statutu Spółki i ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki (Rep. A 622/2014), kapitał

zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 2 089 296,10 złotych do kwoty 3 573 671,70 złotych w drodze emisji 14 843 756 akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 złotych za jedną akcję.

W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 marca 2014 r., dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 2 323 819,70 złotych, w drodze emisji 8 394 441 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł oraz 14 843 756 akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 zł.

W wyniku dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego, kapitał zakładowy Emitenta wynosi 3 573 671,70 złotych i dzieli się na 35 736 717 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 14 kwietnia 2016 roku, Zarząd Spółki działając na podstawie art. 444, 446 i 447 ks.h. oraz na podstawie upoważnienia zawartego w § 4 Statutu Spółki, w związku z art. 336 § 1 ks.h. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 338 014,20 zł w drodze emisji 3 380 142 akcji imiennych serii G, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 czerwca 2016 r.

W wyniku dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 911 685,90 złotych i dzieli się na 39 116 859 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 20 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, działając na podstawie art. 430 oraz art. 431 § 1 i § 2, art. 432 § 1, art. 433 § 2 w zw. z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych uchwałą nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii H oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii H w całości, zmiany Statutu Spółki oraz ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki (Rep. A 3220/2017) dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji imiennych serii H, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda, w liczbie nie większej niż 8.500.000 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy) akcji. Na podstawie oświadczenia z dnia 4 lipca 2017r. o wysokości objętego kapitału zakładowego w ramach podwyższenia kapitału zakładowego oraz o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w Statucie (Rep. A 7632/2017), Zarząd Spółki działając na podstawie art. 441 § 2 pkt 7, art. 431 § 7 w zw. z art. 310 § 2 i § 4 Kodeksu spółek handlowych, dokonał dookreślenia wysokości podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta stwierdzając, że w wyniku przeprowadzenia subskrypcji otwartej akcji na okaziciela serii H, na podstawie umów objęcia akcji, skutecznie objęte i w pełni opłacone wkładem pieniężnym zostały 3.361.362 (trzy miliony trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwie) akcje na okaziciela

serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, to jest o łącznej wartości nominalnej 336.136,20 zł (trzysta trzydzieści sześć tysięcy sto trzydzieści sześć złotych dwadzieścia groszy), które to akcje zostały objęte w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 marca 2017 roku w sprawie: podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii H oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii H w całości, zmiany Statutu Spółki oraz ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki, zaprotokołowanej dnia 20 marca 2017 roku przez Bartłomieja Jabłońskiego, notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 3220/2017. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej wysokości 3.911.685,90 zł (trzy miliony dziewięćset jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) do wysokości 4.247.822,10 zł (cztery miliony dwieście czterdzieści siedem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote dziesięć groszy), to jest o kwotę 336.136,20 zł (trzysta trzydzieści sześć tysięcy sto trzydzieści sześć złotych dwadzieścia groszy), w drodze emisji 3.361.362 (trzy miliony trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwóch) akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja i tym samym wysokość objętego kapitału zakładowego Spółki wynosi 4.247.822,10 zł (cztery miliony dwieście czterdzieści siedem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote dziesięć groszy). Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2017 r.

W wyniku dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego kapitał zakładowy Spółki wynosi 4 247 822,10 złotych i dzieli się na 42 478 221 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest działalność usługowa w zakresie działalności portali internetowych (PKD 6312Z).

Opis Grupy Kapitałowej MZN Property

Spółka zależna Virtual Sp. z o.o. została założona przez MZN Property S.A. aktem notarialnym Rep. A nr 3301/2011 w dniu 29 czerwca 2011 roku przed notariuszem Marcinem Rydzkowskim. Kapitał zakładowy Spółki w momencie założenia wynosił 200 000 zł i dzielił się na 4 000 udziałów o wartości 50 zł każdy. MZN Property S.A. objął 3 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł, o łącznej wartości nominalnej 160 000 zł. Całość pokryta została wkładem pieniężnym. W dniu 31 października 2014 roku

na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3400/2014 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Virtual Sp. z o.o. powzięło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 200 000 zł do kwoty 400 000 złotych, tj. o kwotę 200 000 zł, poprzez utworzenie 4 000 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Nowe udziały zostały objęte przez MZN Property S.A. za kwotę 250 000 zł, tj. 200 000 zł tytułem wkładu na kapitał zakładowy oraz 50 000 zł tytułem nadwyżki stanowiącej agio z emisji. Spółka posiada łącznie 7 200 udziałów o wartości nominalnej 360 tys. zł, tj. 90% udziałów w kapitale zakładowym Virtual Sp. z o.o.

W dniu 3 kwietnia 2013 roku została zawarta umowa inwestycyjna pomiędzy Morizon Spółką Akcyjną, ARAMUS Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Markiem Pawlikiem, Januszem Drożdżem, Rafałem Golińskim, Marcinem Łodzińskim, na podstawie której Morizon Spółka Akcyjna uzyskała prawo własności akcji Media Nieruchomości Spółka Akcyjna w zamian za nowo utworzone akcje w podwyższonym kapitale Morizon Spółki Akcyjnej. W wyniku umowy dokonano emisji 1 400 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W dniu 3 kwietnia 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Media Nieruchomości Spółka Akcyjna podjęło uchwałę nr 4/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w drodze emisji akcji serii C. Kapitał zakładowy podwyższono z kwoty 840 000 zł o kwotę 400 000 zł, tj. do kwoty 1 240 000 zł. Akcje nowej emisji zostały objęte przez Morizon Spółka Akcyjna, które opłacone zostały w drodze konwersji wcześniej udzielonej pożyczki. W dniu 31 grudnia 2013 roku doszło do połączenia spółek Morizon Spółka Akcyjna (spółka przejmująca) z Media Nieruchomości Spółka Akcyjna (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą, bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej.

Nabycie kontroli nad Spółkami Grupy Grupa Morizon Sp. z o.o. odbyło się w drodze podpisania umowy inwestycyjnej z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy MZN Property Spółka Akcyjna, a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy MZN Property S.A., a Gruppo Immobiliare.it s.r.l. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienia udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Grupa Morizon Sp. z o.o. Na podstawie wyżej powołanej umowy objęcia akcji i wniesienia udziałów, która weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku, głównym udziałowcem Grupa Morizon Sp. z o.o. stała się Spółka MZN Property S.A., która nabyła 1 214 udziałów. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa sprzedaży pozostałych udziałów w Grupa Morizon Sp. z o.o. pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi akcjonariuszami Grupa Morizon Sp. z o.o. Zgodnie z wyżej powołaną umową sprzedaży udziałów, nastąpiła sprzedaż 46

udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Jarosława Świąćickiego oraz 42 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Tomasza Świąćickiego na rzecz MZN Property S.A. Umowa ta weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku. W dniu 22 stycznia 2014 roku nastąpiło zbycie 1 066 udziałów przez Gruppo Immobiliare.it s.r.l. na rzecz MZN Property S.A. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 3 grudnia 2013 roku.

Grupa Morizon Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli przez MZN Property S.A. była jedynym właścicielem spółek Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o. Spółka Real Estate Software Sp. z o.o. została założona w dniu 2 października 2007 roku aktem notarialnym Rep A nr 5623/2007 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką-Pisarek w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objęła 100% kapitału zakładowego, który wyniósł 50 000 zł i dzielił się na 1 000 udziałów o wartości 50 zł każdy. Kapitał zakładowy został pokryty wkładem pieniężnym. W dniu 27 września 2012 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Sp. z o.o. powzięło uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Na mocy uchwały kapitał zakładowy spółki podwyższono o kwotę 220 000 zł w drodze utworzenia 4 400 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Podwyższenie zostało pokryte wkładem pieniężnym przez dotychczasowego udziałowca spółkę Grupa Morizon Sp. z o.o.. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Uchwałą nr 1 z dnia 1 lutego 2018r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji.

Realo.pl Sp. z o.o. została założona w dniu 7 listopada 2012 roku aktem notarialnym Rep. A nr 7961/2012 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objęła 100% kapitału zakładowego, którego wartość ustalono na 5 000 zł tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Uchwałą nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji.

Celem wyżej wymienionych likwidacji jest uproszczenie skomplikowanej struktury Grupy, powstałej w wyniku kilku akwizycji.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku Morizon S.A. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie od jej dotychczasowych wspólników, tj. Alterium Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie oraz Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości z siedzibą w Szczecinie. Nabycie udziałów nastąpiło za łączną cenę w wysokości 2 079 000zł oraz w zamian za 3 380 142 akcje zwykłe serii G w podwyższonym kapitale Morizon S.A., oferowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1,41 zł za akcję, tj. po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 4 766 000 złotych.

W ramach Grupy MZN Property, w dniu 5 października 2016 roku, została utworzona spółka

Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych.

W dniu 26 września 2017 roku w ramach Grupy MZN Property została utworzona spółka Lendi Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Przedmiotem działalności Spółki, podobnie jak Lendi Sp. z o.o., jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych.

Spółka Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została założona w dniu 27 listopada 2017 roku aktem notarialnym Rep. A nr 13175/2017 przed notariuszem Bartłojem Jabłońskim w Warszawie. Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objął 99% kapitału zakładowego, którego wartość ustalono na 5 000 zł tj. 99 udziałów o wartości 50 zł każdy. W dniu 12 kwietnia 2018 nabyto pozostały 1 udział w Spółce.

Grupa MZN Property prowadzi działalność w zakresie usług reklamy, publikacji ogłoszeń online oraz marketingu internetowego dla podmiotów z branży nieruchomości i pośrednictwa kredytowego oraz osób indywidualnych. Jest także twórcą i dostawcą zaawansowanych aplikacji bazodanowych do obsługi biur nieruchomości.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku, wraz z nabyciem 100 % udziałów Spółki FinPack Sp. z o.o. przedmiot działalności Grupy MZN Property rozszerzony został o pośrednictwo kredytowe oraz sprzedaż oprogramowania wykorzystywanego do udzielania kredytów. Transakcja jest ważnym krokiem na drodze do realizacji kompleksowej oferty rozwiązań dla rynku nieruchomości w Polsce. MZN Property S.A. staje się kanałem dystrybucji produktów finansowych, udostępniając kompleksowy zestaw usług swoim użytkownikom. Rozbudowanie funkcjonalności portali i mobilnych aplikacji nieruchomościowych Grupy MZN Property o innowacyjny system doradztwa kredytowego FinPack radykalnie ułatwi użytkownikom pozyskanie dopasowanego do ich potrzeb finansowania.

Serwisy rynku nieruchomości

Jednostka Dominująca jest właścicielem i twórcą wyszukiwarki www.morizon.pl, w której klienci instytucjonalni (biura nieruchomości i deweloperzy) oraz klienci indywidualni z całej Polski mogą prezentować oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości. Użytkownicy serwisu mogą wyszukiwać interesującą ich nieruchomość i za pośrednictwem morizon.pl skontaktować się z ogłoszeniodawcą będącym właścicielem oferty. Morizon.pl tworzy platformę komunikacji dla uczestników obrotu nieruchomościami z całej Polski, umożliwia skuteczną prezentację, wyszukanie, sprzedaż, zakup oraz wynajem lokalu mieszkalnego i innych nieruchomości. Morizon.pl to także źródło informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości. Na stronach serwisu kupujący, sprzedający, wynajmujący oraz najemcy

mogą znaleźć szereg wskazówek i odpowiedzi na pytania, a także gotowe wzory przydatnych dokumentów wykorzystywanych na rynku nieruchomości.

Po przejęciu w kwietniu 2013 r. 100% akcji spółki Media Nieruchomości S.A., Emitent stał się również właścicielem serwisu Nportal.pl, a po nabyciu w styczniu 2014 r. 100% udziałów w spółce Melog.com Sp. z o.o. – największego w Polsce, niezależnego wydawcy specjalistycznych serwisów dla branży nieruchomości, do Grupy należą takie serwisy jak Domy.pl, Oferty.net, Komercyjne.pl, Noweinwestycje.pl.

Przejęcie kolejnych serwisów umożliwiło Grupie zwiększenie bazy klientów, powiększenie zasięgu całej Grupy oraz wzrost wartości przychodów ze sprzedaży, m.in. poprzez udostępnienie atrakcyjnej oferty dla klientów wszystkich serwisów należących do Grupy.

Klientami Grupy są podmioty prezentujące swoje oferty nieruchomości w serwisie tj. agencje obrotu nieruchomości, firmy deweloperskie, osoby prywatne oraz pozostali reklamodawcy, w tym instytucje finansowe, w szczególności posiadające w swojej ofercie kredyty hipoteczne.

Grupa dostarcza produkty i usługi online ułatwiające zawieranie transakcji kupna-sprzedaży i wynajmu nieruchomości. Podstawą działalności są wydawane przez Emitenta i jej podmioty zależne portale nieruchomościowe.

Grupa pobiera opłaty od firm i osób indywidualnych oferujących nieruchomości na wydawanych przez nią portalach.

Ponadto Grupa oferuje też inne usługi wspierające zawieranie transakcji i prowadzenie obrotu nieruchomości – w szczególności łączy osoby kupujące z podmiotami oferującymi finansowanie zakupu nieruchomości oraz dostarcza oprogramowanie dla biur nieruchomości.

Grupa MZN Property jest wiodącym dostawcą informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości w Polsce. Publikowane od 2006 roku szczegółowe raporty nt. cen mieszkań (do końca 2014 jako raporty publikowane w serwisie Domy.pl, a od 2015 r. jako raporty serwisu morizon.pl) oraz wyniki prowadzonych badań i analiz preferencji zakupowych klientów, struktury podaży ofert nieruchomości są wykorzystywane przez różne podmioty, w tym instytucje, urzędy oraz media.

Grupa MZN Property jest partnerem regionalnych organizacji zrzeszających pośredników w obrocie nieruchomości oraz organizacji ogólnopolskich, m.in. Polskiej Federacji Rynku Obrotu Nieruchomościami (PFRN). Jest także inicjatorem ustanowionego na dzień 30 marca każdego roku święta branżowego – Dnia Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami, które jest obchodzone od 2010 roku.

Produkcja oprogramowania dla biur nieruchomości

MZN Property S.A. zapewnia również swoim partnerom – agencjom nieruchomości/pośrednikom – nowoczesne, stale rozwijane narzędzia do bieżącej pracy z klientami (b2c) i partnerami z branży (b2b). Dostarczane aplikacje - Agencja3000 i Agencja5000 - umożliwiają gromadzenie i przetwarzanie danych o ofertach i o klientach, a także ich wymianę między biurami/pośrednikami oraz wysyłanie na strony WWW i portale ogłoszeniowe. Wielofunkcyjny system komputerowy dedykowany jest zarówno dla małych, jedno- lub kilkusobowych biur nieruchomości jak również dla dużych, wielooddziałowych sieci posiadających oddziały w różnych częściach miasta czy kraju. Zintegrowany z siecią Internet system umożliwia wygodną pracę z ofertami i kontrahentami z dowolnej lokalizacji.

Struktura akcjonariatu MZN Property Spółka Akcyjna na 31.12.2017 r.:

Akcjonariusz	liczba głosów (szt.)	liczba akcji (szt.)	udział w kapitale podstawowym (%)	udział w głosach (%)
Fundusze ALTUS TFI S.A.	9 023 403	9 023 403	21,24%	21,24%
Jarosław Świącicki	7 837 970	7 837 970	18,45%	18,45%
Tomasz Świącicki	7 069 336	7 069 336	16,64%	16,64%
Wondelay Investments Ltd (Michał Jaskólski)	3 453 607	3 453 607	8,13%	8,13%
Alterium Holding Sp. z o.o.	3 380 142	3 380 142	7,96%	7,96%
Dariusz Piszczatowski	2 161 000	2 161 000	5,09%	5,09%
Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski)	2 160 000	2 160 000	5,08%	5,08%
Pozostali	7 392 763	7 392 763	17,40%	17,40%
Razem	42 478 221	42 478 221	100,00%	100,00%

Struktura akcjonariatu MZN Property Spółka Akcyjna na dzień publikacji niniejszego raportu:

Akcjonariusz	Liczba głosów na WZ (szt.)	Liczba akcji (szt.)	Wartość jednej akcji	Udziały w kapitale zakładowym (%)	Udział w głosach (%)
Fundusze ALTUS TFI S.A.	9 023 403	9 023 403	0,10 zł	21,24%	21,24%
Jarosław Świącicki	7 837 970	7 837 970	0,10 zł	18,45%	18,45%
Tomasz Świącicki	7 069 336	7 069 336	0,10 zł	16,64%	16,64%
Wondelay Investments Ltd (Michał Jaskólski)	3 453 607	3 453 607	0,10 zł	8,13%	8,13%

Akcjonariusz	Liczba głosów na WZ (szt.)	Liczba akcji (szt.)	Wartość jednej akcji	Udziały w kapitale zakładowym (%)	Udział w głosach (%)
Alterium Holding Sp. z o.o.	3 380 142	3 380 142	0,10 zł	7,96%	7,96%
Dariusz Piszczatowski	2 161 000	2 161 000	0,10 zł	5,09%	5,09%
Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski)	2 160 000	2 160 000	0,10 zł	5,08%	5,08%
Pozostali	7 392 763	7 392 763	0,10 zł	17,40%	17,40%
Razem	42 478 221	42 478 221		100,00%	100,00%

Informacje o znanych emitentowi umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy

Emitent nie posiada wiedzy o przedmiotowych umowach

Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka nie posiada oddziałów poza miejscem siedziby.

Informacja o udzielonych pożyczkach

W 2017 roku Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Informacja o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach kredytowych.

Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach kredytowych zostały opisane w dodatkowej notce objaśniającej nr 23 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2017 rok.

Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach, gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom powiązanych ze Spółką.

Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach, gwarancjach zostały opisane w dodatkowej notce objaśniającej nr 41 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania

finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2017 rok.

Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji akcji serii H, przeprowadzonej w roku 2017

Spółka wykorzystuje wpływy z emisji akcji serii H zgodnie z priorytetami opisanymi w Prospekcie Emisyjnym:

- Budowa Platformy OneStopShop,
- Wzrost liczby klientów OneStopShop,
- Rozwój dotychczasowych zasobów Grupy.

Globalna kwota wydatkowanych środków została dostosowana do pozyskanych wpływów z emisji, przy zachowaniu proporcji opisanych w Prospekcie Emisyjnym.

Informacja o nabyciu akcji własnych

W 2017 roku Spółka nie nabywała akcji własnych.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz wyniki finansowe Grupy jakie wystąpiły w 2017 roku

W 2017 roku Spółka kontynuowała intensywny rozwój produktów i usług oferowanych swoim klientom.

W ramach prowadzonych prac zrealizowanych zostało szereg projektów i wdrożeń, m.in.:

- przeszkolenie pracowników i wdrożenie nowej metody zarządzania projektami z rodziny Agile oraz Lean – Scrum
- wdrożenie w wydawanych serwisach innowacyjnych rozwiązań umożliwiających śledzenie zachowań i analizę preferencji użytkowników wdrożenie projektu regularnych badań satysfakcji użytkowników NPS w kluczowych punktach styku z serwisem (formularze kontaktowe)
 - wdrożenie w wydawanych serwisach zmodernizowanych formularzy kontaktowych dla klientów
- wdrożenie nowego systemu płatności on-line zintegrowanego z systemem fakturowania
- wdrożenie nowego systemu obiegu i archiwizacji dokumentów w CRM
- wykonanie i wdrożenie nowego sposobu rozliczenia z klientami za publikację ogłoszeń w serwisach Spółki
- uruchomienie nowej wersji serwisu o tematyce nieruchomościowej – blog.morizon.pl

- wdrożenie w wydawanych serwisach nowej siatki reklamowej oraz opracowanie nowej oferty handlowej dla klientów

Znaczącym wsparciem dla rozwoju biznesu były prowadzone na szeroką skalę działania marketingowe.

Najważniejszymi projektami z tego obszaru zrealizowanymi w 2017 roku były:

- kampania reklamowa serwisu morizon.pl skierowana do słuchaczy stacji radiowych
- największa w historii Spółki kampania reklamowa serwisu Morizon.pl w telewizji i Internecie (

Wraz z szeregiem innych działań zaowocowały one znaczącym wzrostem oglądalności i efektywności serwisów wydawanych przez Spółkę, w szczególności:

wzrost liczby sesji w serwisach: 18,8% rdr

wzrost oglądalności wersji mobilnych: 51,2% rdr (sam serwis m.morizon.pl - 61,3% rdr)

Ugruntowaniu silnej pozycji rynkowej Spółki, wzmocnieniu wiarygodności wśród partnerów i budowaniu bliższych relacji służyły także realizowane w ub. roku projekty i wydarzenia o charakterze społecznościowym, m.in.:

- rozwój i zwiększenie liczby fanów firmowego profilu morizon.pl na Facebooku (do ponad 108 tys.; wzrost 48% rdr) będącego liderem wśród profili polskich serwisów nieruchomościowych na Facebooku
- przeprowadzenie 4 edycji autorskiego cyklu specjalistycznych szkoleń dla pośredników nieruchomości - akademia morizon.pl (we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Warszawie), w których uczestniczyło łącznie ponad 200 pośredników
- zorganizowanie okolicznościowego eventu dla pośredników nieruchomości - partnerów Spółki - z okazji przypadającego 30 marca Dnia Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami
- organizacja jednej z największych w Polsce konferencji dla uczestników rynku nieruchomości – IoN'17 – Inaczej o nieruchomościach, w której udział wzięło ponad 200 przedstawicieli największych firm z branży

W 2017 roku kontynuowany był rozwój kluczowych projektów z sektora usług finansowych realizowanych przez spółkę FinPack. Prace projektowe i wdrożeniowe obejmowały m.in.:

- realizację i wdrożenie narzędzia do automatycznego wypełniania wniosków kredytowych - Multiwniosek 2.0
- przygotowanie i wdrożenie w sieci własnych ekspertów kredytowych standardów umożliwiających spełnienie wszystkich wymogów obowiązującej od dnia 22.07.2017 r. ustawy o kredycie hipotecznym

- organizację i rozwój Lendi – projektu dystrybucji kredytów gotówkowych, wykorzystującego nowe, autorskie narzędzia dla pośredników, umożliwiające porównywanie ofert kredytów gotówkowych i zawieranie umów dla klienta końcowego.

Rozpoczęto realizację projektu „Cube” w ramach którego w Grupie tworzona jest baza wiedzy o użytkownikach i klientach OneStopShop. W ramach ponoszonych w powyższym zakresie wydatków podstawową kategorią nakładów są koszty kanału „online” związane z pozyskaniem klientów. Nakłady roczne poniesione na w/w projekt wyniosły 1 773 tysięcy zł. Nakłady te są identyfikowane jako wartość niematerialna spełniająca warunki definicji określonej w par.10 MSR 38 Wartości niematerialne. Zgodnie z par. 88 MSR 38 baza wiedzy „Cube” będzie podlegała okresowej weryfikacji pod kątem utraty wartości.

Dnia 5 lipca 2017 roku Emitent zadebiutował na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Dynamika wzrostu przychodów Spółki w 2017 roku była najwyższa od kilku lat. Skonsolidowane przychody w 2017 roku wyniosły 21 310 tys. PLN i wzrosły o 25 % rdr. Pomimo znacznych wydatków na wzmacnianie rozpoznawalności marki, Grupa zakończyła rok obrotowy zyskiem netto na poziomie 943 tys. PLN oraz EBITDA na poziomie 1 968 tys. PLN.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy MZN Property jakie wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 16 lutego 2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił i wprowadził w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym 3.380.142 akcji na okaziciela serii G.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w dniu 27 listopada 2017 r. podjęło uchwałę w sprawie zmiany firmy Spółki, zmiany Statutu Spółki i ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki. Na podstawie uchwały dotychczasowa firma "Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" została zmieniona na " Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością". Zmiana została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 stycznia 2018 r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością, uchwałą nr 1 z dnia 1 lutego 2018r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialności, uchwałą nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji.

Celem wyżej wymienionych likwidacji jest uproszczenie skomplikowanej struktury Grupy, powstałej w wyniku kilku akwizycji.

Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta

W okresie objętym niniejszym raportem Emitent nie zawierał umów znaczących dla działalności Emitenta ani Grupy Kapitałowej.

Informacja o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta zostały przedstawione w rozdziale OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.

W okresie objętym niniejszym raportem Emitent nie podejmował znaczących inwestycji kapitałowych krajowych lub zagranicznych.

Ocena, wraz z uzasadnieniem dotyczącym zarządzania zasobami finansowymi ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

W 2017 roku Grupa posiadała zasoby finansowe – środki własne oraz kredyty w rachunku bieżącym, umożliwiające w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Grupa zachowuje płynność finansową i reguluje na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Jednostki Dominującej pozytywnie ocenia płynność i nie widzi dla niej zagrożeń.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W okresie objętym niniejszym raportem Emitent przeprowadził nową emisję akcji zwykłych na okaziciela serii H. Nowa emisja została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2017 r. Wartość przeprowadzonej subskrypcji akcji serii H wyniosła 5 042 043 zł (iloczyn objętych akcji serii H i ceny emisyjnej jednej akcji serii H). Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Emitent nie podjął skonkretyzowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Umowy zawarte pomiędzy Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie

Poza opisanymi poniżej kontraktami menedżerskimi, Członkowie Zarządu Spółki nie są związani umowami z Emitentem określającymi świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku powołania.

W dniu 18 czerwca 2015 r. Emitent zawarł z Jarosławem Świącickim Prezesem Zarządu kontrakt menedżerski. Umowa ta przewiduje odszkodowanie w przypadku wygaśnięcia mandatu członka zarządu oraz braku jego powołania na kolejną kadencję w wysokości 174 000 zł netto. Odszkodowanie jest należne bez względu na przyczyny oraz termin wygaśnięcia mandatu członka zarządu i niepowołania członka zarządu na nową kadencję. Odszkodowanie to będzie wypłacane w równych ratach miesięcznych, płatnych z dołu na koniec miesiąca, przez sześć miesięcy począwszy od miesiąca, w którym nastąpiło wygaśnięcie mandatu członka Zarządu. Emitent jest upoważniony do szybszego wypłacenia całości odszkodowania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

W dniu 18 czerwca 2015 r. Emitent zawarł z Sławomirem Topczewskim Wiceprezesem Zarządu kontrakt menedżerski. Umowa ta przewiduje odszkodowanie z tytułu odwołania z funkcji członka Zarządu Emitenta lub nie powołania w skład Zarządu Emitenta na kolejną kadencję w wysokości 201 000,00 zł netto.

Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Zgodnie z wiedzą Emitenta nie istnieją umowy, w tym również zawarte po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Opis zasad zmiany Statutu Emitenta

Statut Emitenta nie zawiera postanowień odmiennych, niż przewiduje Kodeks spółek handlowych, odnośnie do zasad zmiany Statutu Emitenta.

Zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru.

Zgodnie z art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu może być uchwalona przez Walne Zgromadzenie Emitenta większością trzech czwartych głosów; zgodnie z art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych, uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy.

Zgodnie z art. 445 Kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu, przewidująca upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego wymaga większości trzech czwartych głosów. Powzięcie uchwały wymaga obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną trzecią kapitału zakładowego. Uchwała powinna być umotywowana. Jeżeli walne zgromadzenie, zwołane w celu powzięcia uchwały w sprawie kapitału docelowego, nie odbyło się z powodu braku kworum, można zwołać kolejne walne zgromadzenie, podczas którego uchwała może być powzięta bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy.

Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Emitent nie wdrożył i nie realizuje programów akcji pracowniczych.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści została opisana w dodatkowej notce objaśniającej nr 57 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego MZN Property S.A. za 2017 rok.

Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi. Z akcjami Emitenta nie są związane szczególne przywileje lub ograniczenia.

Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Nie występują tego typu okoliczności.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej MZN Property

W ramach kontynuacji budowy kompleksowej oferty OneStopShop, integrującej rynek nieruchomości i finansów, Grupa koncentruje swoje działania rozwojowe na trzech głównych kierunkach.

Pierwszy z nich to nowa platforma do internetowej dystrybucji kredytów hipotecznych, a w przyszłości

również innych usług finansowych. Będzie to pierwsze tego typu rozwiązanie na rynku, które umożliwi zapoznanie się z dokładną ofertą hipoteczną banków, wesprze użytkownika w wyborze najlepszego dla niego rozwiązania i znacznie ułatwi złożenie wniosku kredytowego. Wsparciem dla użytkowników tej platformy będzie stale rozbudowywana sieć ekspertów hipotecznych Morizon Finance.

Drugi kierunek rozwoju to rozwój projektu Lendi, czyli fintechowej platformy do pożyczek gotówkowych, która łączy zaawansowane rozwiązania technologiczne, spięte bezpośrednio z bankami, sieć agentów oraz franczyzę. To obszar, który może mieć ogromny wpływ na dynamikę przychodów całej Grupy.

Trzeci to obszar transakcyjny, szczególnie w obszarze wsparcia sprzedaży inwestycji deweloperskich, z rozliczeniem w modelu prowizyjnym oraz wsparciem w pozyskaniu finansowania zarówno na zakup nieruchomości (kredyt hipoteczny), jak i dodatkowe koszty związane z zakupem lub wyposażeniem nieruchomości (pożyczka gotówkowa).

Równolegle prowadzone są też prace nad nowymi wersjami kluczowych serwisów i aplikacji Morizon, które jeszcze lepiej, niż do tej pory, zintegrują usługi nieruchomościowo-finansowe w ramach jednego, spójnego procesu.

Zgodnie z założeniami, uruchomienie nowych serwisów pozwoli na dalszą optymalizację kluczowych wskaźników, m.in. liczby leadów dostarczanych ogłoszeniodawcom prywatnym, biur nieruchomości i deweloperom, co pozwoli na dalsze zwiększenie monetyzacji w obszarze B2C i B2B.

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Ryzyko związane z niewywiązywaniem się klientów Grupy z terminów płatności

Grupa Kapitałowa MZN Property współpracuje z kilkoma tysiącami biur nieruchomości, deweloperów oraz z osobami prywatnymi umieszczającymi odpłatnie swoje oferty w serwisach Grupy. Większość klientów korzysta z formy abonamentowej post-paid, co powoduje możliwość wystąpienia opóźnień w realizacji płatności. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji, może mieć to negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy i jej wyniki finansowe. Grupa poprzez prowadzenie działań windykacyjnych, w stosunku do kontrahentów nieterminowo regulujących swoje zobowiązania wobec Grupy, ogranicza wpływ powyższego czynnika ryzyka na sytuację Grupy.

Ryzyko związane z awarią infrastruktury informatycznej

Grupa prowadzi model biznesu polegający na dostarczaniu klientom usługi za pomocą Internetu, w związku z tym kluczowe dla funkcjonowania serwisów Grupy jest sprawne działanie serwerów. Awaria infrastruktury serwerowej może spowodować obniżenie jakości świadczonych usług, czasowe zaprzestanie świadczenia usługi, uszkodzenie bądź utratę danych. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną i wynik finansowy Grupy. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa wykorzystuje nowoczesny sprzęt informatyczny i infrastrukturę serwerową.

Należy również wziąć pod uwagę, że Grupa jest narażona na ryzyko włamania do systemów informatycznych. Może się ono wiązać z uszkodzeniem, utratą bądź kradzieżą danych przetwarzanych przez Grupę. Zdarzenie takie mogłoby niekorzystnie wpłynąć na reputację Spółki, w związku z tym w celu ograniczenia tego ryzyka Grupa zatrudnia wykwalifikowaną kadrę zajmującą się zapewnieniem bezpieczeństwa i administracją serwerów. Serwery Grupy znajdują się w profesjonalnych serwerowniach, które zapewniają wysokie standardy bezpieczeństwa przechowywanych danych.

Ryzyko związane z występowaniem krytycznych błędów w oprogramowaniu

Grupa rozwija kilka projektów, z których każdy posiada krytyczne mechanizmy, od których zależy poprawność działania i właściwe funkcjonowanie całego systemu. Należą do nich między innymi:

- mechanizm pobierania, aktualizacji i eksportu ofert nieruchomości,
- mechanizm rozliczeń kosztów przeklików,
- mechanizm rozliczania klientów i pobierania płatności,
- mechanizm licytacji stawek CPC (cost per click – koszt reklamy w stosunku do liczby kliknięć w daną reklamę),
- mechanizm prezentujący strony WWW,
- mechanizm wysyłania automatycznej korespondencji e-mail.

Ich awaria może mieć istotny negatywny wpływ na zmniejszenie przychodów zarówno w krótkim jak i w długim okresie oraz pogorszenie sytuacji ekonomicznej Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z występowaniem krytycznych błędów w oprogramowaniu, Grupa stale monitoruje poprawność funkcjonowania kluczowych mechanizmów. Dodatkowo, przed wdrożeniem kolejnych usprawnień bądź nowych funkcjonalności, przeprowadzane są testy mające na celu wykluczenie zaistnienia istotnych nieprawidłowości przed publikacją nowej wersji.

Ryzyko związane z istotną zmianą mechanizmów pozycjonowania i prezentacji witryn w wyszukiwarkach internetowych lub zablokowaniem witryn Grupy w wyszukiwarkach internetowych

Zadaniem wyszukiwarek internetowych jest pomoc użytkownikom Internetu w odnalezieniu

poszukiwanych przez nich informacji znajdujących się na stronach WWW. Aby zaprezentować internaucie najlepsze z możliwych wyniki wyszukiwania wielu specjalistów na bieżąco opracowuje nowe mechanizmy i algorytmy selekcji, sortowania i prezentacji danych. Każda zmiana algorytmów powoduje zmianę hierarchii prezentowanych stron WWW, co ma niebagatelny wpływ na liczbę odwiedzających użytkowników. Grupa szczególną uwagę przykładą do tworzenia serwisów w taki sposób, aby były one właściwie pozycjonowane w wyszukiwarkach. Ponadto Grupa nie koncentruje swojej działalności na jednym serwisie, a posiada portfolio brandów o uznanej pozycji rynkowej, wzmocnionej przez prowadzone kampanie marketingowe. Niemniej jednak nie można wykluczyć sytuacji, iż algorytmy serwisów wyszukiwawczych zmieniają się w sposób, który spowoduje zmniejszenie się liczby użytkowników serwisów Grupy, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Ponadto istnieje ryzyko iż w wyniku awarii, ataku hakerów lub błędu w algorytmach wystąpi blokada kluczowych stron internetowych Grupy w głównych wyszukiwarkach internetowych, która może znacząco ograniczyć liczbę użytkowników serwisów Grupy, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z tworzeniem nowych produktów i usług

Grupa zamierza systematycznie ulepszać oferowane produkty i usługi, jak również wprowadzać nowe, w tym w segmentach branży internetowej oraz w obszarach, w których Grupa nie zgromadziła dotychczas znacznego doświadczenia lub które są w początkowej fazie rozwoju. Utrzymanie i poszerzanie bazy klientów Grupy wymaga m.in. wyprzedzania działań konkurencji oraz skutecznego zaspokajania rosnących potrzeb klientów. Wprowadzanie nowatorskich produktów i usług wiąże się z koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na ich wytworzenie i reklamę. Nie można wykluczyć przypadku, w którym nowatorskie, nowowprowadzone przez Grupę produkty i usługi przyniosą niższe niż oczekiwane rezultaty ekonomiczne, co może negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy.

Istnieje ryzyko, iż pomimo ciągłego dostosowywania oferty, Grupa może nie być w stanie zaoferować rozwiązania, które będą najlepiej spełniały oczekiwania rynkowe. Taka sytuacja mogłaby wpłynąć na pogorszenie pozycji konkurencyjnej Grupy i uzyskiwane przychody. Poza tym pojawienie się na rynku nowych rozwiązań może spowodować, że produkty i usługi oferowane przez Grupę przestaną być konkurencyjne i nie zapewnią oczekiwanych rezultatów. Ryzyko związane z niepowodzeniem rozwoju nowych produktów i usług Grupa ogranicza poprzez oferowanie wielu produktów i usług oraz systematyczne rozbudowywanie i zwiększanie użyteczności dotychczasowych serwisów tematycznych, przy równoczesnym zwiększaniu zakresu i atrakcyjności usług skierowanych do użytkowników Internetu. Grupa zamierza nadal kontynuować działania w zakresie współpracy z zewnętrznymi podmiotami oferującymi wartościowe treści i świadczącymi atrakcyjne usługi. Dzięki takiej polityce Grupa

optymalizuje wykorzystanie własnych zasobów celem zwiększenia konkurencyjności i atrakcyjności oraz zakresu oferty serwisów należących do Grupy.

Ryzyko związane z ochroną wartości intelektualnych

Niektóre aspekty działalności Grupy mogą podlegać ochronie praw intelektualnych. Grupa podejmuje i będzie podejmować w przyszłości starania, aby tę działalność chronić w Polsce oraz zagranicą. Istnieje jednak ryzyko, iż niedopatrzienia lub błędy w tej dziedzinie mogą skutkować reakcją rynku i konkurencji, np. poprzez próby kopiowania rozwiązań lub technologii Grupy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację ekonomiczną oraz osiągnięte wyniki finansowe. Ponadto istnieje ryzyko, iż mimo ochrony praw intelektualnych zagranicą, konkurenci z krajów gdzie ochrona praw intelektualnych jest słabo rozwinięta i jej egzekwowanie jest ograniczone, będą próbować kopiować produkty lub technologię Grupy mimo prawnego zakazu w tymże kraju.

Ryzyko związane z naruszeniem praw autorskich osób trzecich

Działalność Grupy i jej pozycja konkurencyjna w znacznym stopniu zależy od zastosowanych przez nią rozwiązań informatycznych w tym oprogramowania do prowadzenia portali nieruchomościowych, oprogramowania oferowanego pośrednikom nieruchomości - Agencja5000 i Agencja3000, a także oprogramowania służącego do świadczenia usług pośrednictwa kredytowego oferowanego przez spółkę zależną Emitenta - Finpack Sp. z o.o.

Naruszenie może nastąpić wskutek wykorzystania w ramach oferowanego programu całych programów lub ich części, do których prawa przysługują podmiotom trzecim. Powyższa okoliczność może wystąpić zarówno wskutek pierwotnego nieuprawnionego wykorzystania (także nieświadomego) przez Grupę programów podlegających ochronie prawno-autorskiej, jak też wskutek następczego wygaśnięcia uprawnienia po stronie Grupy (np. wskutek wygaśnięcia lub wypowiedzenia licencji). Powyższe uwagi odnoszą się także do chronionych prawnie baz danych, wykorzystywanych w programowaniu.

Należy zaznaczyć, iż powyższe ryzyko nie jest ryzykiem charakterystycznym wyłącznie dla Grupy, ale dotyczy także szerokiej grupy podmiotów działających w tej samej co Grupa branży.

W razie realizacji ww. ryzyka możliwe jest wystąpienie przez podmioty przypisujące sobie prawa do wykorzystywanych programów komputerowych z roszczeniami majątkowymi jak też z roszczeniem o zaniechanie dalszego wykorzystywania programów komputerowych, do których przysługują im prawa. Skuteczne podniesienie ww. roszczeń może prowadzić do powstania po stronie Grupy szkody w postaci konieczności zapłaty odszkodowania, w razie wstąpienia na drogę sądową powiększonego także o koszty postępowania. W toku ewentualnego postępowania sądowego istnieje możliwość uzyskania przez podmiot występujący z roszczeniem zabezpieczenia polegającego na tymczasowym zakazie stosowania danego programu komputerowego, które to zabezpieczenie udzielane jest jeszcze przed

wydaniem orzeczenia.

Istnieje także ryzyko bezpodstawnego występowania z ww. roszczeniami przez podmioty trzecie, co mogłoby wiązać się z niedogodnościami procesu takimi jak konieczność zaangażowania środków na poczet kosztów na obronę, czy też utracony czas, pomimo osiągnięcia sukcesu w ostatecznym rozrachunku.

Powyższe ryzyko jest ograniczane przez odpowiednią politykę monitorowania procesu tworzenia lub wprowadzania zmian do oferowanego i wykorzystywanego przez Grupę oprogramowania, w tym także zwracanie uwagi osób wykonujących konkretne prace na konieczność poszanowania praw autorskich, zawieranie prawidłowych umów z autorami oprogramowania oraz monitorowanie uzyskiwanych licencji, analizowanie zawieranych umów, w tym także licencji, przez odpowiednio wykwalifikowanych doradców prawnych.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z działalnością podmiotów wykorzystujących patenty do wymuszania odszkodowań

Emitent działa na rynku innowacyjnych technologii, rozwiązań informatycznych i sieci Internet. Powyższy rynek stał się obiektem działań tzw. trolli patentowych – podmiotów nabywających patenty wyłącznie w celu dochodzenia odszkodowań za ich rzekome lub rzeczywiste naruszenie. Podmioty te nie wykorzystują patentów do ochrony swoich produktów, których najczęściej nie ma, tym samym wykorzystując system patentowy niezgodnie z jego przeznaczeniem, choć w granicach prawa. Powyższej sytuacji sprzyja specyfika amerykańskiego prawa patentowego, skłonny przyznawać ochronę także rozwiązaniom o nikłym stopniu innowacyjności, które w kontynentalnym systemie prawa mogłyby nie podlegać ochronie.

Istnieje zatem ryzyko podniesienia w stosunku do Grupy roszczeń w związku z rzekomym naruszeniem patentu. Powyższe może rodzić po stronie Grupy ewentualne koszty obrony lub wydatki związane z ugodą lub zapłatą żądanego odszkodowania. Należy zaznaczyć, iż powyższe ryzyko nie jest ryzykiem charakterystycznym wyłącznie dla Grupy, ale dotyczy także szerokiej grupy podmiotów działających w tej samej co Grupa branży.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z wystąpieniem awarii lub ataku hakerskiego

Grupa świadczy swoje usługi w oparciu o oprogramowanie komputerowe i połączenie internetowe. Dodatkowo wykorzystuje infrastrukturę należącą do podmiotów trzecich, np. w celu przechowywania danych (hostingu).

Powyższy model działalności wiąże się z ryzykiem wystąpienia awarii nie tylko po stronie Grupy, ale także poszczególnych podmiotów pełniących choćby techniczne role w świadczeniu usług przez Emitenta. Częste awarie mogłyby prowadzić do spadku zainteresowania produktami oferowanymi przez Emitenta.

Powyższe ryzyko może być ograniczane przez dobór odpowiednich partnerów, gwarantujących odpowiednią jakość usług. Ponadto ważnym czynnikiem jest dbałość o stosowanie odpowiednich środków technicznych, ich konserwację lub wymianę.

Dodatkowo działalność polegająca na wymianie danych w systemie teleinformatycznym może stać się przedmiotem ataku hakerskiego, co zaś może prowadzić do utrudnienia lub uniemożliwienia prawidłowego wykonywania usługi przez Emitenta, co mogłoby się przełożyć na wynik Emitenta.

W celu ograniczenia możliwości wystąpienia ryzyka Grupa stosuje odpowiednie narzędzia zabezpieczające, współpracuje z podmiotami stosującymi właściwe zabezpieczenia, monitoruje funkcjonowanie systemu przez odpowiednio przygotowane osoby, ze szczególnym uwzględnieniem zdarzeń zagrażających integralności tegoż.

Należy ponadto wskazać, iż w przypadku usługodawców współpracujących z Grupą, takich jak hostingodawcy, istnieje szeroki wybór tychże podmiotów, wynikający ze znacznego upowszechnienia usług wykonywanych za pośrednictwem sieci, podobnie jak w przypadku Grupy. Tym samym ryzyko związane z ewentualną niską jakością usług jest zniwelowane łatwością, z jaką Grupa może nawiązać nową współpracę z innym podmiotem, tym samym unikając dalszych problemów.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z tworzeniem własności intelektualnej

Istnieje ryzyko związane z formą prawną, w oparciu o którą członkowie zespołu Grupy świadczą na jej rzecz usługi w zakresie związanym z tworzeniem własności intelektualnej. Część członków zespołu Grupy świadczy usługi na podstawie innych umów niż umowa o pracę. To oznacza, że do efektów pracy tych osób nie stosuje się zasada wynikająca z przepisów prawa autorskiego, że pracodawca, którego pracownik stworzył utwór w wyniku wykonywania obowiązków ze stosunku pracy, nabywa z chwilą przyjęcia utworu autorskie prawa majątkowe, oraz że prawa majątkowe do programu komputerowego stworzonego przez pracownika w wyniku wykonywania obowiązków ze stosunku pracy przysługują pracodawcy. To oznacza, że przejście majątkowych praw autorskich do utworów (w tym programów komputerowych) stworzonych przez członków zespołu Grupy odbywa się na ogólnych zasadach wynikających z prawa autorskiego wymagających zawarcia stosownej umowy dotyczącej przeniesienia praw. Jednocześnie przepisy prawa autorskiego wykluczają zawarcie umowy dotyczącej wszystkich utworów lub wszystkich utworów określonego rodzaju tego samego twórcy mających powstać w

przyszłości. Jednakże doktryna prawa autorskiego i orzecznictwo dopuszcza przenoszenie praw do utworów mających powstać w przyszłości, jeżeli tylko nie narusza to zakazu zawierania umowy dotyczącej wszystkich utworów lub wszystkich utworów określonego rodzaju. W praktyce zatem w odniesieniu do współpracy z osobami tworzącymi utwory podlegające prawu autorskiemu występuje więc problem takiego sprecyzowania oznaczenia utworu przyszłego, aby umowa w tym zakresie była skuteczna. W przeciwnym razie w przypadku stworzenia przez członka zespołu pracującego dla Grupy utworu (w tym programu komputerowego) potrzebnego Grupie w jej działalności, co do którego to utworu nie zawarto uprzednio umowy, konieczne będzie zawieranie indywidualnej umowy z daną osobą, co jest zależne także od woli tej osoby, a co tym samym może rodzić potencjalny spór na gruncie praw autorskich do danego utworu.

Grupa zawiera umowy z osobami zaangażowanymi, które w jego ocenie w sposób należyty regulują tę kwestię, niemniej jednak w sposób kategoryczny wyżej wskazanego ryzyka wykluczyć nie można, zwłaszcza w kontekście możliwości zmiany linii orzecznictwa.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko uznania za niedozwolone wybranych postanowień umów zawieranych przez Grupę

Grupa świadczy usługi również dla osób fizycznych. Warunki świadczenia usług określają regulaminy i postanowienia umowne, zamieszczone na stronach internetowych serwisów Grupy, których akceptacja jest warunkiem skorzystania z usług Grupy i nie podlega negocjacom.. Nie można wykluczyć, że rozwiązania umowne analogiczne do stosowanych przez Grupę zostaną uznane za niedozwolone i wprowadzone do rejestru klauzul niedozwolonych (tzw. klauzul abuzywnych) prowadzonych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Zgodnie z ustawą z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej przez Prezesa UOKiK po przeprowadzeniu stosownego postępowania administracyjnego. Prezes UOKiK z urzędu wszczyna i prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolony. Rozstrzygnięcia dotyczące stosowania niedozwolonych postanowień wzorców umowy wynikają z decyzji Prezesa UOKiK i publikowane są w bazie decyzji na stronie internetowej Urzędu.

W ocenie Grupy stosowane przez nią wzorce nie zawierają postanowień mogących być uznanymi za niedozwolone. Ponadto w odniesieniu do usług pośrednictwa finansowego może dojść do zmian przepisów i ich wykładni niekorzystnych dla Emitenta, lub innych ograniczeń w zakresie warunków świadczenia usług.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z administrowaniem danymi osobowymi

Grupa administruje danymi osobowymi posiadając zarejestrowane bazy danych w urzędzie Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Problematyka ochrony danych osobowych cały czas się rozwija także w zakresie prawnych regulacji dotyczących tych kwestii. W związku z czym istnieje ryzyko, że na Grupę podobnie jak na inne podmioty administrujące danymi osobowymi zostaną nałożone dodatkowe obowiązki, które mogą pociągnąć za sobą dodatkowe koszty. Ponadto naruszenie ustawy może skutkować sankcjami administracyjnymi i karnymi oraz odpowiedzialnością odszkodowawczą.

Niezależnie od powyższego nie można całkowicie wykluczyć naruszenia danych osobowych w przypadku ataków hakerskich lub ich wykradzenia pomimo stosowania przez Emitenta wystarczających w jego ocenie zabezpieczeń. Sytuacja taka może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą Grupy.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z możliwością utraty wykwalifikowanych pracowników oraz ze wzrostem kosztów pracy

Jednym z podstawowych zasobów Grupy są pracownicy z dużą wiedzą, doświadczeniem i wysokimi kwalifikacjami. Możliwość realizacji planów Grupy zależy od pozyskania i utrzymania pracowników o wysokich kwalifikacjach. W związku ze znaczącą konkurencją w branży usług internetowych, istnieje duże zapotrzebowanie na pracowników z doświadczeniem co powoduje, że Grupa narażona jest na utratę części pracowników. Utrata kluczowych pracowników łączyłaby się również z koniecznością rekrutacji, przeszkolenia i przygotowania przez Grupę nowych osób. Ponadto wysoka konkurencja w branży usług internetowych może spowodować, iż Grupa w celu utrzymania atrakcyjnych warunków pracy dla swoich pracowników będzie musiała ponosić wyższe koszty związane z wynagrodzeniami i innymi świadczeniami na rzecz pracowników. Wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną, wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez stworzenie możliwości rozwoju zawodowego dla pracowników oraz przyjazną atmosferę w pracy.

Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców Grupy

Grupa we własnym zakresie tworzy zarówno oprogramowanie do internetowych prezentacji ofert, jak i przetwarzania strumieni danych z oprogramowania klientów. W związku z tym zagrożenie uzależnienia Grupy od usługodawców jest nieznaczne. Niemniej jednak, nie można wykluczyć uzależnienia Grupy od dostawców usług dodatkowych takich jak: wzbogacona integracja z oprogramowaniem, mapy, bazy

lokalizacji czy zlokalizowane interesujące punkty (ang. POI – point of interest).

W przypadku gdy Grupa rozwiąże umowy z takim dostawcą, jednocześnie będzie starała się nawiązać współpracę z innym dostawcą usługi. Niemniej jednak, w takim wypadku może dojść do czasowego zmniejszenia jakości oferowanych przez Grupę usług. W przypadku dostawców oprogramowania, takie pogorszenie jakości świadczonych usług byłoby sprzeczne z interesami samych dostawców oprogramowania, gdyż zmniejsza jakość ich usług wobec klientów końcowych.

Ryzyko utraty płynności

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy

Ryzyko pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości

Koniunktura na rynku nieruchomości powiązana jest zarówno z sytuacją gospodarczą panującą w kraju jak i z trendami występującymi na rynku finansowym. W przypadku wystąpienia kryzysu na rynku finansowym i/lub istotnego pogorszenia sytuacji gospodarczej, w tym spadku tempa wzrostu gospodarczego i wzrostu bezrobocia, może dojść do spadku poziomu inwestycji na rynku nieruchomości oraz spadku liczby oraz wartości udzielanych kredytów. Te czynniki z kolei przełożą się w znacznym stopniu na sytuację ekonomiczną i wynik finansowy Grupy.

Ryzyko zmiany polityki kredytowej banków

Zmiana sytuacji na rynkach finansowych, modyfikacja regulacji prawnych dotyczących dystrybucji produktów bankowych poprzez pośredników lub inne przyczyny, mogą być źródłem zmiany strategii poszczególnych instytucji finansowych. Wynikiem tego mogłoby być odchodzenie od tego kanału sprzedaży i koncentracja na sprzedaży poprzez własne sieci oddziałów lub placówki partnerskie. Zmiany w sposobie dystrybucji produktów przez instytucje finansowe mogą mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko ograniczenia dostępności do finansowania zakupu nieruchomości

Niekorzystna sytuacja gospodarcza, nowe regulacje prawne, w tym dotyczące adekwatności

kapitałowej oraz poziomu rezerw utrzymywanych w banku centralnym, podniesienie stopy procentowej przez bank centralny oraz inne zmiany w otoczeniu ekonomicznym mogą wpłynąć na mniejszą liczbę udzielanych kredytów przez banki, utrudniając tym samym możliwość zakupu nieruchomości przy wsparciu finansowania zewnętrznego. Ograniczenie dostępności do finansowania zakupu nieruchomości może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko związane z dużą zmiennością branży usług internetowych, w której działa Grupa

Grupa funkcjonuje w branży usług internetowych, która cechuje się dużą zmiennością i nieprzewidywalnością przy jednoczesnym bardzo dynamicznym rozwoju i dużych możliwościach. Taka sytuacja wymaga bieżącego monitorowania obecnie występujących trendów zarówno na rynku e-commerce jak i na polskim oraz światowym rynku nieruchomości. Połączenie usług internetowych oraz branży nieruchomości powodować może ryzyko przyjęcia niewłaściwej strategii rozwoju bądź modelu biznesowego. Aby zminimalizować to ryzyko, Grupa dywersyfikuje swoją działalność zarówno poprzez działania komplementarne (usługi finansowe, kredyty hipoteczne). Istotne pogorszenie koniunktury na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko związane ze zwiększeniem konkurencji na rynku działania Grupy

Na polskim rynku funkcjonuje kilka dużych serwisów ogłoszeniowych z branży nieruchomości oraz grupa mniejszych, a także powstają nowe, które stanowią potencjalną konkurencję dla serwisów należących do Grupy. Duża liczba istniejących serwisów wynika m.in. ze stosunkowo niskiej bariery wejścia, aby stworzyć serwis ogłoszeniowy, niemniej jednak, aby stworzyć wysokiej jakości produkt, użytkowany przez wielu internautów konieczne są znaczne nakłady finansowe, technologiczne oraz know-how. Ponadto rosnąca liczba transakcji na rynku nieruchomości w Polsce powoduje wzrost zainteresowania polskim rynkiem, w związku z tym nie należy wykluczać wejścia dużych zagranicznych podmiotów z usługą wyszukiwania nieruchomości skierowaną do polskiego użytkownika Internetu. Istnieje ryzyko, iż aktualnie działający konkurenci Grupy lub też nowe podmioty wchodzące na rynek, umocnią swoją pozycję, co może mieć negatywny wpływ na pozycję konkurencyjną Grupy oraz na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko niekorzystnych zmian kursów walut

Grupa dokonuje zakupów części ruchu na serwisy oraz większości sprzętu informatycznego od zagranicznych dostawców, których ceny w części przypadków wyrażone są w EUR lub w USD. W związku

z tym, w przypadku istotnego wzrostu kursu EUR/PLN lub USD/PLN, wysokość ponoszonych nakładów Grupy wzrośnie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko związane ze zmianami, różnorodną interpretacją oraz wprowadzeniem nowych przepisów prawa

Grupa podlega przepisom polskiego prawa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w tym działalności związanej z rynkiem nieruchomości, pośrednictwa finansowego, prawa pracy, ubezpieczeń społecznych, przepisów podatkowych itd. Dodatkowo, Grupa zbiera i przetwarza dane osobowe, co podlega Ustawie o Ochronie Danych Osobowych. Ze względu na częste zmiany oraz różnorodność interpretacji istnieje ryzyko ich negatywnego wpływu na wyniki finansowe. Grupa zmniejsza to ryzyko poprzez korzystanie z usług profesjonalnych kancelarii prawnych i bieżące dostosowywanie umów, regulaminów i wewnętrznych procedur do obowiązującego prawodawstwa.

Istnieje także ryzyko wprowadzenia nowych regulacji prawnych ograniczających działalność Grupy w wybranych obszarach działalności, co mogłoby negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe w przyszłości.

Ryzyko naruszenia postanowień Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Rozporządzenie MAR)

Z dniem 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie „MAR”).

Rozporządzenie MAR ustanawia wspólne ramy regulacyjne dotyczące wykorzystywania informacji poufnych, bezprawnego ujawniania informacji poufnych i manipulacji na rynku (nadużyć na rynku), a także środki mające zapobiegać nadużyciom na rynku w celu zapewnienia integralności rynków finansowych w Unii oraz poprawy ochrony inwestorów i zwiększenia zaufania do tych rynków.

W przypadku dopuszczenia się przez osobę prawną określonych naruszeń prawa rynku kapitałowego (jak manipulacja lub usiłowanie manipulacji na rynku oraz ujawnianie informacji poufnych) organy państwowe mogą nałożyć na nią administracyjne sankcje pieniężne wahające się – w zależności od rodzaju naruszenia - od 1 000 000 mln EUR do 15 000 000 mln EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego najwyższego szczebla).

Naruszenie postanowień Rozporządzenia MAR przez osoby zajmujące kierownicze stanowiska lub działające jako członkowie organu Emitenta może skutkować nałożeniem na Emitenta kar, a w rezultacie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową akcji.

Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie objętym niniejszym raportem nie odnotowano postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub spółki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wyniki działalności Grupy w 2017 roku

Informacje o podstawowych produktach i usługach Grupy

Grupa prowadzi działalność w dwóch segmentach biznesowych – nieruchomości i finansów. W segmencie nieruchomości działalność koncentruje się na wydawaniu portali nieruchomościowych o ogólnopolskim zasięgu. Flagowym serwisem Grupy jest Morizon.pl. Ponadto Grupa świadczy usługi marketingowe w Internecie. Głównymi klientami Grupy są agencje nieruchomości, deweloperzy oraz osoby indywidualne. W segmencie finansowym Grupa specjalizuje się w dystrybucji kredytów hipotecznych, z wykorzystaniem zaawansowanych technologicznie rozwiązań informatycznych. Ponadto Grupa udostępnia wybranym Partnerom swoje rozwiązania informatyczne w modelu SaaS. Od końca 2017 roku Grupa rozszerzyła zakres swoich usług o dystrybucję kredytów gotówkowych z wykorzystaniem autorskich systemów informatycznych. Klientami w obszarze finansowym są osoby fizyczne oraz firmy zainteresowane pozyskaniem finansowania, w szczególności finansowania powiązanego z zakupem/ remontem/ wyposażeniem nieruchomości.

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy został sporządzony na podstawie rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE, podlegającego przeglądowi dokonanego przez niezależnego biegłego rewidenta.

Sytuacja finansowa

Wybrane podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property za 2017

rok (w tys. zł)

	01.01 - 31.12. 2017	01.01 - 31.12. 2016
A. Działalność kontynuowana		
I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	21 310	17 060
II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	19 821	15 113
W tym: Usługi obce	12 543*	10 046
W tym: Wynagrodzenia; Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 984*	3 400
III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	1 489	1 947
IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 310	1 774
Amortyzacja	658	323
EBITDA	1 968	2 097
V. ZYSK (STRATA) BRUTTO	1 246	1 730
VI. PODATEK DOCHODOWY	303	292
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	943	1 438
B. Działalność zaniechana	0	0
C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym	943	1 438
1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	929	1 434
2. Przypadający udziałom niekontrolującym	14	4

* Ze względu na chęć lepszego zobrazowania poszczególnych typów kosztów związanych z nabywanymi usługami informatycznymi świadczonymi na rzecz podmiotów z Grupy, które następnie były odsprzedawane wewnątrz Grupy, zdecydowano o zmianie prezentacji tych kosztów w Rachunku zysków i strat 2017 (przesunięcie z Usług Obcych do Wynagrodzeń/Ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń).

W wyniku w/w korekty prezentacyjnej:

- Wynagrodzenia, Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia dotyczące okresu Q1-Q3 2017 (łącznie 2 957 tys. złotych) wzrosły o 1 756 tys. zł, tj. do kwoty 4 721 tys. zł,

- Usługi obce dotyczące okresu Q1-Q3 2017 (łącznie 9 835 tys. zł) zmniejszyły się o kwotę 1 756 zł, tj. do kwoty 8 079 tys. zł.

(Powyższa zmiana miała charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpłynęła na zmianę wyników Grupy za okres Q1-Q3 2017.)

Oznacza to, że Wynagrodzenia, Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w Q4 2017 wyniosły łącznie 1 263 zł, a Usługi obce 4 464 tys. zł. Na wysokość kosztów Usług obcych w Q4 2017 decydujący wpływ miała przeprowadzona kampania marketingowa, zwiększająca rozpoznawalność brandu morizon.pl.

W 2017 roku Grupa wygenerowała przychody ze sprzedaży na poziomie 21 310 tys. zł, co w porównaniu do 2016 roku oznaczało wzrost o 4 250 tys. zł, tj. o 25%. Przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej zysk netto ukształtował się na poziomie 929 tys. zł.

W 2017 roku działania Grupy MZN Property ukierunkowane były na realizację strategii budowy pierwszego w Polsce OneStopShop w branży nieruchomości, który zapewnia partnerom (biura nieruchomości i deweloperzy) i klientom indywidualnym (użytkownicy serwisów) kompleksowy zestaw usług związanych z wyborem, zakupem oraz finansowaniem nieruchomości. Elementem strategii była dokonana w 2016 roku akwizycja jednostki zależnej Finpack Sp. z o.o. – firmy dostarczającej rozwiązania technologiczne dla pośredników kredytowych oraz posiadającej własną sieć doświadczonych doradców finansowych świadczących usługi dla klientów indywidualnych. Dzięki temu Grupa MZN Property została liderem rynku nowoczesnych rozwiązań dla doradców kredytowych, a przede wszystkim

dziesięciokrotnie powiększyła rynek działalności.

W 2017 roku Grupa kontynuowała pozyskiwanie nowych klientów biznesowych z sektora nieruchomościowego, w szczególności wśród biur nieruchomości i deweloperów. Z produktów i usług oferowanych przez Spółkę korzystały wiodące firmy z branży pośrednictwa jak również najwięksi gracze na rynku deweloperskim. Wśród nich znalazły się m.in.: Home Broker, Metrohouse, Emmerson, Holding Nieruchomości WGN, Freedom Nieruchomości, Północ Nieruchomości, Dom Development, J.W Construction Holding S.A., Murapol S.A., Robyg S.A., Atal, Wawel Service, Euro Styl, Ronson Development, i2 DEVELOPMENT.

W okresie objętym niniejszym raportem Grupa z powodzeniem kontynuowała także prace rozwojowe nad uprzednio rozpoczętymi projektami: „Mobile”, „Finance”, „EcoSystem” oraz „Cube”.

Powyższe działania przyczyniły się do utrzymania przez Grupę w 2017 roku pozytywnych wartości wskaźników zyskowności i rentowności:

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Morizon S.A.	
Zyskowność sprzedaży	7,0%
Rentowność EBITDA	9,2%
Rentowność operacyjna	6,1%
Rentowność netto	4,4%
Rentowność aktywów	3,2%
Rentowność kapitału własnego	3,4%

Definicje użytych wskaźników rentowności:

Zyskowność sprzedaży - zysk (strata) ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży

Rentowność EBITDA – (zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja) / przychody ze sprzedaży,

Rentowność operacyjna – zysk z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży,

Rentowność netto – zysk netto / przychody ze sprzedaży,

Rentowność aktywów – zysk netto w okresie / aktywa na koniec okresu,

Rentowność kapitału własnego – zysk netto w okresie / kapitał własny na koniec okresu.

W kolejnym roku Grupa zamierza kontynuować rozwój OneStopShop oraz rozwój systemu dystrybucji pożyczek gotówkowych. W szczególności w pierwszej połowie roku planowane są intensywne prace nad rozwojem kilku kluczowych dla Grupy projektów.

Pierwszy z tych projektów to onlinowy system wspierający dystrybucję kredytów hipotecznych (Ekspert Online) i integracja tego systemu z platformą morizon.pl. Launch Eksperta Online planowany jest na II kwartał 2018.

Kolejny projekt intensywnie rozwijany od początku 2018 to Lendi – system do procesowania i sieć dystrybucji pożyczek gotówkowych. Początkowo dystrybucja pożyczek gotówkowych w oparciu o system będzie się odbywać za pośrednictwem budowanej sieci ekspertów oraz placówek franczyzowych, w dalszym terminie planowana jest integracja rozwiązania do dystrybucji pożyczek gotówkowych w ramach Eksperta Online.

W pierwszej połowie roku planowane jest również uruchomienie i rozwój systemu wsparcia on-line sprzedaży nieruchomości deweloperskich i rozpoczęcie rozliczenia tego wsparcia w oparciu o prowizję od transakcji.

Grupa kontynuować będzie także dalszy rozwój serwisu morizon.pl, w szczególności w pierwszej połowie roku planowana jest modernizacja szaty graficznej serwisu oraz dalsze prace nad poprawą konwersji ruchu na serwisie na kontakty z ogłoszeniodawcami.

Grupa oczekuje, że działania te powinny zaowocować kontynuacją widocznego już w 4 kwartale 2017 pozytywnego trendu wzrostu przychodów z obu głównych segmentów działalności.

Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej emitenta

Wybrane dane sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy kapitałowej MZN Property S.A. na dzień 31.12.2017 oraz na dzień 31.12.2016

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016	Struktura % 31.12.2017	Struktura % 31.12.2016	Zmiana %
I. Aktywa trwałe	24 020	20 339	82%	83%	18%
- w tym m.in:					
1. Wartości niematerialne	1 759	2 294	6%	9%	-23%
2. Prace rozwojowe w toku wytwarzania	5 299	1 512	18%	6%	250%
3. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	16 085	16 085	55%	66%	0%
II. Aktywa obrotowe	5 400	4 134	18%	17%	31%
- w tym m.in:					
1. Należności krótkoterminowe	3 533	2 558	12%	10%	38%
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 709	1 090	6%	4%	57%
Aktywa razem	29 420	24 473	100%	100%	20%

Pasywa	31.12.2017	31.12.2016	Struktura % 31.12.2017	Struktura % 31.12.2016	Zmiana %
I. Kapitał własny	27 421	22 384	93%	91%	23%
A. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	27 392	22 369	93%	91%	22%
B. Przypadający udziałom niekontrolującym	29	15	0%	0%	93%
II. Zobowiązania długoterminowe	72	48	0%	0%	50%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 927	2 041	7%	8%	-6%
- w tym m.in:					
1. Zobowiązania finansowe	232	187	1%	1%	24%
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 154	1 271	4%	5%	-9%
3. Inne zobowiązania	495	482	2%	2%	3%
Pasywa razem	29 420	24 473	100%	100%	20%

Najistotniejszą pozycją w strukturze aktywów Grupy była wartość firmy jednostek podporządkowanych powstała na nabyciu spółek zależnych Grupa Morizon Sp. z o.o. (dawniej Melog.com Sp. z o.o.) oraz FinPack Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące powstania wartości firmy zaprezentowano w nocie nr 3 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Drugą co do wielkości pozycję majątku Grupy stanowiły nakłady na prace rozwojowe w toku wytwarzania, dotyczące projektów informatycznych realizowanych w Grupie. Szczegóły dotyczące nakładów poniesionych w poszczególnych latach objętych niniejszym raportem zostały opisane w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W strukturze finansowania Grupy dominującą pozycję stanowi kapitał własny, którego udział w sumie bilansowej wynosił w latach 2016-2017 odpowiednio 91% i 93%.

Poniżej zaprezentowano najważniejsze wskaźniki struktury finansowania oraz wskaźniki płynności kształtujące się w Grupie kapitałowej MZN Property na koniec roku 2017 i 2016. Wszystkie

zaprezentowane wskaźniki przyjmowały wartości mieszczące się w przedziałach uznawanych za bezpieczne.

Wskaźniki struktury finansowania oraz płynności Grupy Kapitałowej Morizon S.A.	31.12.2017	31.12.2016
Współczynnik zadłużenia	0,07	0,08
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	0,93	0,91
Wskaźnik płynności szybkiej	2,72	1,79
Wskaźnik płynności bieżącej	2,73	1,79
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	3 473	2 093

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Emitenta w danym roku obrotowym

W okresie objętym niniejszym raportem Grupa nie dokonywała inwestycji z lokaty kapitałowe ani inne instrumenty kapitałowe w innych podmiotach.

Opis pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Pozycje pozabilansowe zostały opisane w dodatkowej nocie objaśniającej nr 92 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego MZN Property S.A. za 2017 rok.

Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta (dla każdej osoby oddzielnie)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku posiadaczami akcji MZN Property S.A. były następujące osoby nadzorujące i zarządzające:

Zarząd

Lp.	Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba akcji	Liczba głosów
1.	Jarosław Świącicki	Prezes Zarządu	7 837 970	7 837 970
2.	Sławomir Topczewski	Wiceprezes Zarządu	13 500	13 500

Rada Nadzorcza

Lp.	Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba akcji	Liczba głosów
1.	Dariusz Piszczatowski (bezpośrednio i poprzez Sui Generis Investments Ltd.)	Przewodniczący Rady Nadzorczej	4 321 000	4 321 000
2.	Michał Jaskólski (poprzez Wondelay Investments Ltd.)	Członek Rady Nadzorczej	3 453 607	3 453 607
3.	Tomasz Świącicki	Członek Rady Nadzorczej	7 069 336	7 069 336

Według informacji posiadanych przez Spółkę, od dnia 31 grudnia 2017 roku do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Spółki za 2017 rok, nie odnotowano żadnych zmian w stanie posiadania akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Jednostka Dominująca ani jednostki zależne nie emitowały papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do spółki.

Informacje na temat wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W raporcie bieżącym nr 25/2017 z dnia 8 sierpnia 2017 roku Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami, podmiot uprawniony, tj. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej, uchwałą nr 1/08/2017 z dnia 7 sierpnia 2017 roku dokonała wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego przegląd i badania jednostkowych sprawozdań finansowych MZN Property S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej MZN Property za lata 2017 i 2018. Wybrany biegłym rewidentem jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k., z siedzibą w Krakowie, pod adresem: ul. Moniuszki 50,31-523 Kraków, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3115. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

W dniu 24 sierpnia 2017 r. Zarząd Jednostki Dominującej zawarł umowę z UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. o badanie i ocenę sprawozdania finansowego. Umowa została zawarta na okres dwóch lat.

Zarząd MZN Property S.A. oświadcza, że firma UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie został wybrany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ponadto podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący przeglądu, spełniają warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za badany rok obrotowy i poprzedni rok obrotowy 2016 zostało opisane w notce objaśniającej nr 59 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego MZN Property S.A. za 2017 rok.

Stanowisko Zarządu dotyczące publikowania prognoz wyników

Emitent nie publikuje prognoz wyników.

ZARZĄD MZN PROPERTY
SPÓŁKA AKCYJNA

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu MZN Property S.A.

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu MZN Property S.A.

Oświadczenia Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY ZA 2017 ROK

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r poz. 133 z późniejszymi zmianami), Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd spółki pod firmą MZN Property S.A. oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH MZN PROPERTY S.A.

Zarząd spółki pod nazwą MZN Property S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, podmiot uprawniony do badania i przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2017 rok, tj. firma UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie (31-523), przy ul. Moniuszki 50, została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Emitenta zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą MZN Property S.A. uchwałą numer 1/08/2017 z dnia 07 sierpnia 2017 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta dokonującego przeglądu w imieniu firmy audytorskiej.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Od 1 września 2017 r. MZN Property S.A. stosuje zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” (DPSN 2016). Treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w zakładce poświęconej zagadnieniom ładu: www.gpw.pl/dobre-praktyki. Stanowisko Zarządu dotyczące stosowania Zasad ładu korporacyjnego zostało określone w raporcie bieżącym nr 1/2017, oraz jest dostępne na stronie z relacjami inwestorskimi Emitenta w zakładce „Ład korporacyjny”.

MZN Property S.A. przestrzega większości rekomendacji i zasad zawartych w DPSN 2016, za wyjątkiem:

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

I.Z.1.8. Zestawienia wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie planuje zamieszczania na stronie internetowej przedmiotowego zestawienia. Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej raporty bieżące i okresowe za ostatnie 5 lat działalności (tj. raporty EBI, ESPI, raporty okresowe), które zawierają m.in. dane finansowe. Wszystkie raporty zamieszczane są pod jedną zakładką „Raporty”. Tym samym Spółka zapewnia łatwy i przejrzysty dostęp do przedmiotowych raportów, w tym w szczególności do danych finansowych.

I.Z.1.10. Prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji.

Nie ma zastosowania.

Spółka nie publikuje prognoz finansowych.

I.Z.1.15. Informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, a stosowne wyjaśnienie tej decyzji zamieszcza na stronie internetowej Spółki.

I.Z.1.16. Informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie prowadzi transmisji walnego zgromadzenia. Jest to spowodowane niskim zainteresowaniem akcjonariuszy Spółki uczestnictwem w obradach walnego zgromadzenia. Zarząd w przyszłości nie wyklucza transmisji obrad walnego zgromadzenia.

I.Z.1.20. Zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie rejestruje przebiegu obrad walnych zgromadzeń, a tym samym nie upublicznia zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej w czasie trwania walnego zgromadzenia. Jest to spowodowane niskim zainteresowaniem akcjonariuszy Spółki uczestnictwem w obradach walnego zgromadzenia. Zarząd w przyszłości nie wyklucza rejestracji obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Nie ma zastosowania.

Za zastosowaniem powyższej zasady nie przemawia struktura akcjonariatu oraz charakter i zakres działalności Spółki. W ocenie Spółki publikowanie danych w języku polskim jest wystarczające. Jeśli w przyszłości pojawi się zapotrzebowanie przyszłych inwestorów na prowadzenie strony internetowej po angielsku, zostanie ona przez Spółkę przygotowana i uruchomiona.

Zarząd i Rada Nadzorcza

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Statut Spółki oraz inne dokumenty wewnętrzne nie zobowiązują członków Zarządu do uzyskania zgody Rady Nadzorczej do zasiadania członków Zarządu spółki w Zarządach lub Radach Nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej. Zgodnie z treścią kontraktów menadżerskich zawartych z członkami Zarządu, członkowie Zarządu na żądanie Rady Nadzorczej obowiązani są złożyć pełną informację dot. miejsca zatrudnienia, pełnienia funkcji w organach osób prawnych, oraz stanu posiadania akcji/udziałów czy też jakiegokolwiek innej formie uczestnictwa w działalności innych podmiotów w okresie obowiązywania kontraktu. Ponadto członkowie Zarządu nie mogą bez zgody Spółki uczestniczyć w spółkach konkurencyjnych jako członkowie organów tych spółek.

II.Z.10.1. Ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania finansowego i działalności operacyjnej.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Spółka będzie stosować niniejszą zasadę, z wyłączeniem oceny systemów, które nie zostały wdrożone do stosowania w Spółce, w związku z niestosowaniem rekomendacji III.R.1 oraz niestosowaniem w pełni zasad III.Z.1 – III.Z.6.

Systemy i funkcje wewnętrzne

III.Z.1. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Z uwagi na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Spółce nie są wyodrębnione specjalne jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach i funkcjach, tj. jednostki kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcji audytu wewnętrznego.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Z uwagi na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Spółce nie są wyodrębnione specjalne jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach i funkcjach, tj. jednostki kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcji audytu wewnętrznego.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Spółce nie jest zatrudniona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Zasada ta będzie stosowana jedynie w zakresie systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem, które obowiązują w Spółce. Ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności oraz strukturę organizacyjną, nie zostały wdrożone sformalizowane systemy dotyczące compliance i audytu wewnętrznego. Zarząd Spółki dokonuje bieżącej oceny ryzyka dotyczącego funkcjonowania Spółki i zarządza tym ryzykiem. Zadania z zakresu kontroli wewnętrznej i compliance jako badania działania w zgodności z prawem oraz audytu wewnętrznego sprawują organy spółki w zakresie swoich statutowych kompetencji. Z powyższych względów jedynie Zarząd Spółki jako organ odpowiedzialny za skuteczność tych systemów może dokonać oceny ich funkcjonowania, w zakresie w jakim takie systemy w Spółce obowiązują.

III.Z.5. Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby

odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą II.Z.10.1. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Zasada ta będzie stosowana jedynie w zakresie systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem, które obowiązują w Spółce. Ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności oraz strukturę organizacyjną, nie zostały wdrożone sformalizowane systemy dotyczące compliance i audytu wewnętrznego. Zarząd Spółki dokonuje bieżącej oceny ryzyka dotyczącego funkcjonowania Spółki i zarządza tym ryzykiem. Zadania z zakresu kontroli wewnętrznej i compliance jako badania działania w zgodności z prawem oraz audytu wewnętrznego sprawują organy spółki w zakresie swoich statutowych kompetencji. Z powyższych względów jedynie Zarząd Spółki jako organ odpowiedzialny za skuteczność tych systemów może na bieżąco informować Radę Nadzorczą o ich funkcjonowaniu, w zakresie w jakim takie systemy w Spółce obowiązują.

III.Z.6. W przypadku gdy w spółce nie wyodrębniono organizacyjnie funkcji audytu wewnętrznego, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcję komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba dokonania takiego wydzielenia.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu dokonuje bieżącej oceny sposobu funkcjonowania Spółki i w razie zaistnienia potrzeby wyodrębnienia organizacyjnie funkcji audytu wewnętrznego wystąpi do Zarządu Spółki ze stosowną rekomendacją.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Nie ma zastosowania.

W ocenie Spółki transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie jest uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu oraz zgłaszane

Spółce oczekiwania akcjonariuszy. Spółka nie wyklucza, że w przyszłości będzie transmitować obrady Walnych Zgromadzeń.

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Statut zawiera ograniczenia zawierania umów z podmiotami powiązanymi. Regulaminu Rady Nadzorczej zawiera odpowiednie postanowienia dotyczące konfliktu interesów.

Wynagrodzenia

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Nie ma zastosowania.

Obecnie w Spółce nie funkcjonują programy motywacyjne dla Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. Spółka będzie dążyć do opracowania programu motywacyjnego.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Nie ma zastosowania.

Obecnie w Spółce nie funkcjonują programy motywacyjne dla Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. Spółka będzie dążyć do opracowania programu motywacyjnego obejmującego kluczowych pracowników.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. Wynagrodzenia dla Członków Zarządu i ich wysokość ustalane są przez Radę Nadzorczą. Jednocześnie realizując obowiązki informacyjne określone przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Spółka publikuje corocznie w raporcie rocznym informacje o wynagrodzeniu członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej.

Warszawa, 27.04.2018 r.

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu MZN Property S.A.

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu MZN Property S.A.