



MZN Property S.A.

SKONSOLIDOWANY ORAZ JEDNOSTKOWY  
RAPORT KWARTALNY  
ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU



*Data sporządzenia raportu: 29 listopada 2018 r.*

## Spis treści

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY .....</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>II. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE I JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU. ....</b>                                                                                                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>III. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>4</b>  |
| PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE .....                                                                                                                                                                                                                                         | 4         |
| OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.....                                                                                                                                                                                                                                        | 5         |
| OPIS ZMIAN STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM.....                                                                                                                                                                                             | 9         |
| <b>ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY JAKIE WYSTĄPIŁY W III KWARTALE 2018 ROKU, W TYM TAKŻE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....</b>                              | <b>10</b> |
| <b>ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JAKIE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>12</b> |
| <b>STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE PUBLIKOWANIA PROGNOZ WYNIKÓW .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>13</b> |
| <b>STRUKTURA AKCJONARIATU .....</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| <b>ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI MZN PROPERTY S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO .....</b> | <b>14</b> |
| <b>WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....</b>                                                                                                                              | <b>15</b> |
| <b>INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI.....</b>                                                   | <b>15</b> |
| <b>INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, KREDYTACH, GWARANCJACH.....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>15</b> |
| <b>CZYNNIKI, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....</b>                                                                                                                                  | <b>16</b> |
| <b>INFORMACJA O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ AKCJONARIUSZY .....</b>                                                                                                                   | <b>16</b> |
| <b>INFORMACJA O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA .....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>16</b> |
| <b>INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH. ....</b>                                                                                                           | <b>17</b> |
| <b>INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>17</b> |
| <b>OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM.....</b>                                                                                                                           | <b>17</b> |

# I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property

Kwoty w tys. PLN/EUR

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                 | 01.01-30.09.2018 |            | 01.07-30.09.2018 |            | 01.01-30.09.2017 |            | 01.07-30.09.2017 |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
|                                                                       | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów          | 19 729           | 4 638      | 6 992            | 1 633      | 15 501           | 3 642      | 5 243            | 1 226      |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej                             | 2 793            | 657        | 637              | 149        | 1 696            | 398        | 653              | 153        |
| Zysk (strata) brutto                                                  | 2 805            | 659        | 640              | 149        | 1 633            | 384        | 613              | 143        |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej | 2 159            | 508        | 455              | 106        | 1 254            | 295        | 435              | 102        |
| Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym            | 2                | 0          | -1               | 0          | 13               | 3          | 3                | 1          |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                 | 30.09.2018       |            | 30.06.2018       |            | 31.12.2017       |            | 30.09.2017       |            |
|                                                                       | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   |
| Aktywa razem                                                          | 33 056           | 7 739      | 31 021           | 7 112      | 29 420           | 7 054      | 30 520           | 7 083      |
| Prace rozwojowe w toku wytwarzania                                    | 9 107            | 2 132      | 7 985            | 1 831      | 5 299            | 1 270      | 3 883            | 901        |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                | 491              | 115        | 518              | 119        | 376              | 90         | 382              | 89         |
| Należności krótkoterminowe                                            | 3 328            | 779        | 3 694            | 847        | 3 533            | 847        | 2 743            | 637        |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                          | 3 575            | 837        | 1 994            | 457        | 1 927            | 462        | 2 736            | 635        |
| Zobowiązania długoterminowe                                           | 12               | 3          | 10               | 2          | 72               | 17         | 41               | 10         |
| Kapitał własny                                                        | 29 469           | 6 899      | 29 017           | 6 653      | 27 421           | 6 574      | 27 743           | 6 438      |
| Kapitał podstawowy                                                    | 4 248            | 995        | 4 248            | 974        | 4 248            | 1 018      | 4 248            | 986        |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                 | 01.01-30.09.2018 |            | 01.07-30.09.2018 |            | 01.01-30.09.2017 |            | 01.07-30.09.2017 |            |
|                                                                       | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   | Tys. PLN         | Tys. EUR   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                  | 5 317            | 1 250      | 3 072            | 717        | 1 450            | 341        | 1 337            | 313        |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                | -3 976           | -935       | -1 125           | -263       | -2 562           | -602       | -2 091           | -489       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                   | -1 131           | -266       | -928             | -217       | 4 635            | 1 089      | 4 807            | 1 124      |
| Zmiana stanu środków pieniężnych                                      | 210              | 49         | 1 019            | 238        | 3 523            | 828        | 4 053            | 948        |
| Liczba akcji (szt.)                                                   | 42 478 221       | 42 478 221 | 42 478 221       | 42 478 221 | 42 478 221       | 42 478 221 | 42 478 221       | 42 478 221 |
| Średnioważona liczba akcji (szt.)                                     | 42 478 221       | 42 478 221 | 42 478 221       | 42 478 221 | 39 338 487       | 39 338 487 | 39 774 517       | 39 774 517 |
| Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)                         | 42 478 221       | 42 478 221 | 42 478 221       | 42 478 221 | 39 338 487       | 39 338 487 | 39 774 517       | 39 774 517 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR)                          | 0,05             | 0,01       | 0,01             | 0,00       | 0,03             | 0,01       | 0,01             | 0,00       |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)            | 0,05             | 0,01       | 0,01             | 0,00       | 0,03             | 0,01       | 0,01             | 0,00       |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                 | 30.09.2018       |            | 30.06.2018       |            | 31.12.2017       |            | 30.09.2017       |            |
|                                                                       | PLN              | EUR        | PLN              | EUR        | PLN              | EUR        | PLN              | EUR        |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)                            | 0,69             | 0,16       | 0,68             | 0,16       | 0,65             | 0,15       | 0,65             | 0,15       |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)                | 0,69             | 0,16       | 0,68             | 0,16       | 0,65             | 0,15       | 0,65             | 0,15       |

|                                                              | Q1 2018 | Q2 2018 | Q3 2018 |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 6 028   | 6 709   | 6 992   |
| EBITDA                                                       | 1 255   | 1 206   | 786     |
| Zysk netto                                                   | 913     | 791     | 455     |

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

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

| Waluta | 30.09.2018 | 30.06.2018 | 31.12.2017 | 30.09.2017 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| EUR    | 4,2714     | 4,3616     | 4,1709     | 4,3091     |

- pozycje kwartalnego skróconego skonsolidowanego 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 2018 roku do 30 września 2018 roku 1 EUR = 4,2535 PLN,
- w okresie od 1 lipca 2018 roku do 30 września 2018 roku 1 EUR = 4,2815 PLN,
- w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku 1 EUR = 4,2566 PLN,
- w okresie od 1 lipca 2017 roku do 30 września 2017 roku 1 EUR = 4,2751 PLN

## **II. Kwartałne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2018 roku.**

Kwartałne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdane finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu.

## **III. 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: | <a href="mailto:biuro@morizon.pl">biuro@morizon.pl</a> |
| Adres strony internetowej:   | <a href="http://www.morizon.pl">www.morizon.pl</a>     |

Zarząd:

Jarosław Świącicki      Prezes Zarządu

Sławomir Topczewski    Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej:

Dariusz Piszczatowski    Przewodniczący Rady Nadzorczej

Piotr Boliński              Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Tomasz Świącicki        Członek Rady Nadzorczej,

Ryszard Czerwonka      Członek Rady Nadzorczej,

Maciej Bogucki           Członek Rady Nadzorczej,

Michał Pyzik              Członek Rady Nadzorczej.

## **Opis Grupy Kapitałowej MZN Property**

Grupa Kapitałowa MZN Property prowadzi działalność w zakresie usług reklamy, publikacji ogłoszeń online oraz marketingu i sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem sieci Internet. Grupa jednocześnie świadczy usługi pośrednictwa kredytowego – zarówno poprzez własną sieć ekspertów, jak i z wykorzystaniem Internetu – w oparciu o użytkowników wydawanych przez Grupę portali nieruchomościowych. Jest także dostawcą oferowanych w modelu SaaS zaawansowanych aplikacji bazodanowych do obsługi biur nieruchomości i dla pośredników finansowych.

Celem Grupy jest realizacja kompleksowej oferty rozwiązań dla rynku nieruchomości i powiązanego z nim rynku pośrednictwa finansowego. Grupa systematycznie rozbudowuje narzędzia online niezbędne do uruchomienia kompletnej platformy OneStopShop – zintegrowanego ekosystemu nieruchomościowo – finansowego.

Ze względów operacyjnych, działalność krytycznych dla Grupy segmentów biznesowych prowadzona jest przez spółki zależne. Koordynacja działań w Grupie oraz nadzór nad wszystkimi aktywami prowadzony jest przez spółkę matkę - MZN Property S.A.

### **Segment nieruchomości**

Działalność segmentu nieruchomości skoncentrowana jest w spółce zależnej Grupa Morizon Sp. z o.o. (Morizon). Morizon zarządza należącymi do Grupy Kapitałowej serwisami nieruchomości. Flagowym serwisem jest Morizon.pl, pozostałe serwisy to m.in. noweinwestycje.pl, domy.pl, oferty.net i nportal.pl. Serwisy te zostały dołączone do Grupy w trakcie kolejnych akwizycji. 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. W serwisach klienci instytucjonalni (biura nieruchomości i deweloperzy) oraz klienci indywidualni z całej Polski prezentują swoje oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości.

Spośród wszystkich użytkowników serwisów Grupy, większość – ponad 70%, to użytkownicy serwisu flagowego - Morizon.pl. Użytkownicy serwisu mogą wyszukać interesującą ich nieruchomość i za jego pośrednictwem skontaktować się z ogłoszeniodawcą, będącym właścicielem oferty. Morizon.pl jest w rosnącym stopniu platformą 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, najemcy oraz osoby zainteresowane finansowaniem swoich potrzeb nieruchomościowych mogą znaleźć szereg wskazówek i odpowiedzi na pytania, a także gotowe wzory przydatnych dokumentów wykorzystywanych na rynku nieruchomości.

Klientami Morizon są podmioty prezentujące swoje oferty nieruchomości w serwisie, tj. agencje obrotu nieruchomościami, firmy deweloperskie, osoby prywatne oraz reklamodawcy, w tym instytucje finansowe. Większość opłat ponoszonych przez klientów Grupy jest w modelu abonamentowym, ale w rosnącym stopniu również w oparciu o rozliczenie leadowe i za sukces – tj. za zawarcie transakcji.

Ponadto Grupa oferuje też inne usługi wspierające zawieranie transakcji i prowadzenie obrotu nieruchomościami – w szczególności umożliwia osobom poszukującym nieruchomości na serwisach Grupy pozyskanie finansowania za pośrednictwem własnej sieci pośredników.

Morizon 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.

Morizon jest partnerem regionalnych organizacji zrzeszających pośredników w obrocie nieruchomościami 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.

Morizon 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.

Grupa MZN Property świadczy również usługi marketingu internetowego – w szczególności typu SEM i SEO. Usługi te świadczone są przez należącą w 90% do MZN Property spółkę Virtual. Spółka Virtual istotną część swojej działalności kieruje do klientów Grupy – agencji nieruchomości i deweloperów.

### **Segment finansowy**

#### **Kredyty hipoteczne**

Dzięki wejściu do Grupy w drugim kwartale 2016 roku spółki FinPack Sp. z o.o., Grupa MZN Property poszerzyła swoją ofertę o usługi finansowe – w szczególności komplementarne do zakupu nieruchomości. FinPack jest producentem dominującego na rynku rozwiązania FinTech, radykalnie upraszczającego procesowanie kredytów hipotecznych.

System m.in. umożliwia bardzo dokładne i wiarygodne porównanie szczegółów wszystkich produktów hipotecznych, umożliwia zbadanie zdolności kredytowej oraz w znacznym stopniu automatyzuje i upraszcza wypełnianie wniosków o kredyt hipoteczny. System oferowany jest odpłatnie (w modelu SaaS) zewnętrznym pośrednikom finansowym.

Na bazie sukcesu rynkowego oferowanego rozwiązania technologicznego FinPack, który stał się największym dostawcą tego typu oprogramowania w Polsce, zbudował również ogólnopolską sieć własnych pośredników finansowych.

Dzięki dołączeniu do Grupy sieci ekspertów finansowych, rozpoczęto samodzielną obsługę zapytań kredytowych pozyskanych poprzez własne portale wyszukiwania nieruchomości. Obecnie doradcy procesują kredyty zarówno bazując na swojej własnej sieci kontaktów, jak i na bazie klientów pozyskanych online z portali Grupy.

17 sierpnia 2018 r. uruchomiono w serwisie morizon.pl Eksperta Kredytowego Online – pierwszą w Polsce internetową platformę dystrybucji kredytów hipotecznych („Platforma”). Oficjalna prezentacja nowego systemu połączona z konferencją prasową miała miejsce 25 października 2018 r.

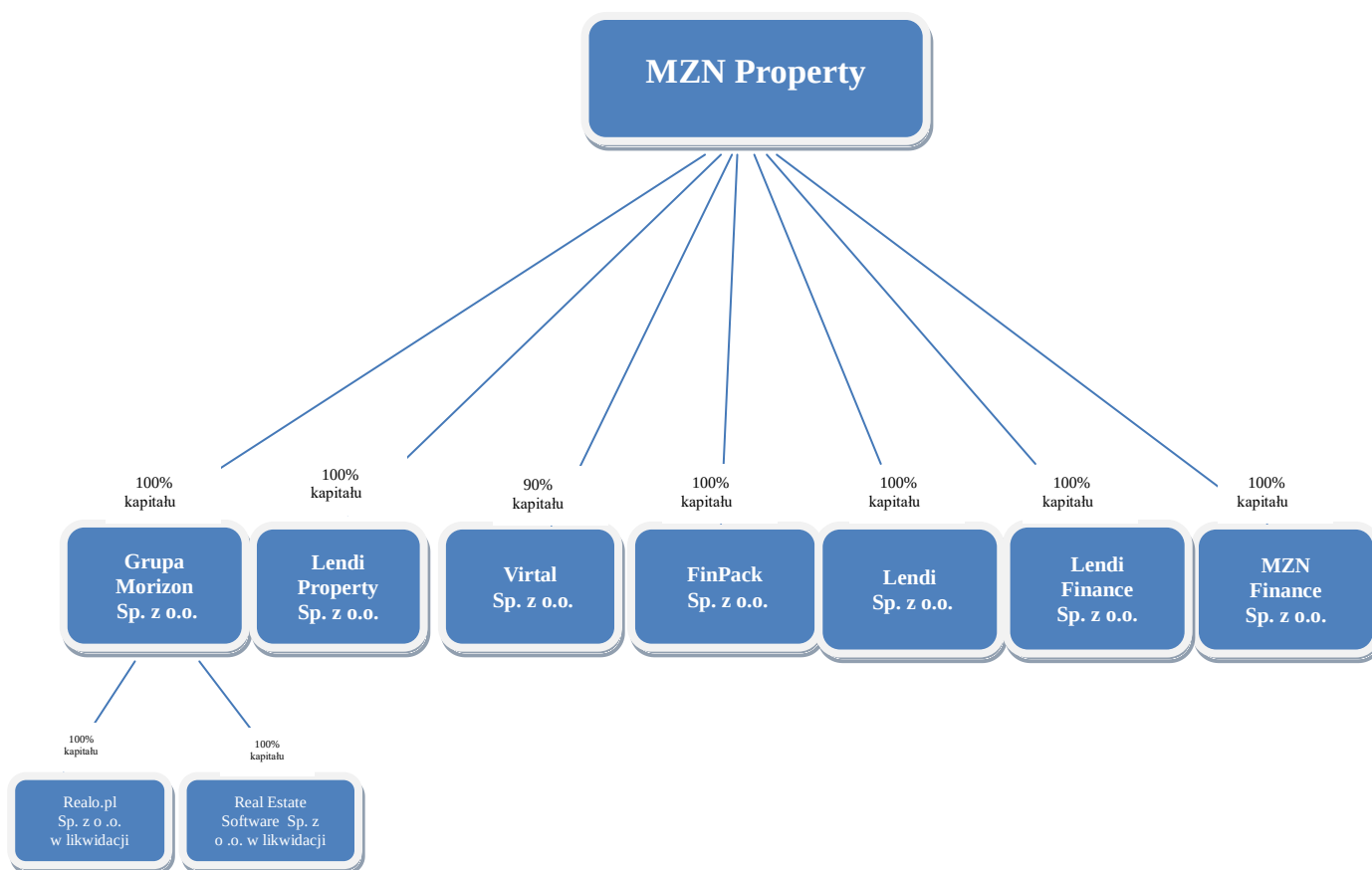
#### **Pożyczki gotówkowe i firmowe**

Systemy oferowane przez Grupę zostały w 2017 i 2018 roku rozbudowane o moduły do oferowania pożyczek gotówkowych i firmowych.

W oparciu o nowe rozwiązanie od początku 2018 roku budowana jest sieć własnych doradców gotówkowych pod marką Lendi. Dzięki posiadanej przewadze technologicznej Grupa zamierza osiągnąć istotną pozycję na rynku pośrednictwa gotówkowego. Oprócz trwającej budowy tradycyjnej sieci dystrybucji, w ciągu 2018 roku planowane jest również rozszerzenie Eksperta Kredytowego Online o narzędzia do porównywania i procesowania pożyczek gotówkowych online.

Działalność w segmencie pożyczek gotówkowych skoncentrowana jest w spółkach Lendi Sp. z o.o. i Lendi Finance Sp. z o.o.

**Struktura Grupy Kapitałowej na dzień sporządzenia niniejszego raportu 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) Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały



stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

c) Virtual Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 90% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

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

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

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

g) MZN Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w 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) 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;

b) Real Estate Software 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.

### **Opis zmian struktury Grupy Kapitałowej MZN Property w okresie objętym raportem**

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 i postawić ją w stan likwidacji.

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

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

W dniu 30 kwietnia 2018 r. została założona Spółka MZN Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, aktem notarialnym Rep. A 4462/2018 przed notariuszem Bartłomiejem Jabłońskim. MZN Property S.A. objęła 100 % kapitału zakładowego, którego wysokość wynosi

50 000 zł. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego, głównie w segmencie kredytów hipotecznych.

### **Zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz wyniki finansowe Grupy jakie wystąpiły w III kwartale 2018 roku, w tym także czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe**

W trzecim kwartale 2018 roku Grupa kontynuowała prace nad dalszym rozwojem i integracją oferowanych produktów i usług. Szczególny nacisk położony został na realizację Eksperta Kredytowego Online, tj. serwisu do porównywania i sprzedaży kredytów hipotecznych przeznaczonego dla klientów indywidualnych zainteresowanych nabyciem nieruchomości przy wsparciu finansowym banku.

W obszarze działalności Emitenta związanym z rynkiem nieruchomości realizowane były projekty ukierunkowane na umacnianie wysokiej pozycji rynkowej wydawanych serwisów nieruchomościowych oraz prace związane z rozwojem oprogramowania do obsługi biur nieruchomości:

- optymalizacja nowej nawigacji i szaty graficznej serwisu morizon.pl, stanowiącej też element strategii komunikacyjnej wykorzystywanej w nowej kampanii reklamowej
- wdrożenie nowej wersji i przyspieszenie działania systemu do obsługi biur nieruchomości Agencja5000 odpowiadającego wymaganiom RWD
- przygotowanie projektu i realizacja systemu automatycznej kontroli jakości ogłoszeń nieruchomości publikowanych w serwisach spółki
- wdrożenie nowego systemu prezentacji lokalizacji nieruchomości na mapach (Mapbox)
- implementacja w serwisach grupy nowych rozwiązań zwiększających konwersję w zakresie zapytań kredytowych
- automatyzacja procesów z zakresu call center i integracja z systemem Focus
- rozszerzenie zakresu działań zespołu call center o ofertę finansową
- opracowanie i pilotowe wdrożenie nowego modelu rozliczeń za publikację ogłoszeń w serwisach grupy

W trzecim kwartale 2018 r. kontynuowane były działania mające na celu zwiększenie ruchu w serwisie i wzrost rozpoznawalności marki morizon.pl a także umacnianie pozytywnego wizerunku spółki wśród partnerów i użytkowników. Najważniejszymi realizacjami w tej dziedzinie były:

- rozpoczęcie we wrześniu intensywnej kampanii reklamowej serwisu morizon.pl obejmującej emisję spotu wideo (m.in. na Facebooku i YouTube) oraz reklam statycznych wyświetlanych w największych polskich serwisach horyzontalnych (WP, Gazeta, Interia oraz Onet).
- zwiększenie grona fanów firmowego profilu morizon.pl na Facebooku - lidera wśród profili polskich serwisów nieruchomościowych (ponad 133 tys.)
- przeprowadzenie w Szczecinie kolejnego specjalistycznego szkolenia dla pośredników nieruchomości - w ramach autorskiego cyklu Akademia morizon.pl.

W przedmiotowym okresie spółka FinPack zakończyła prace nad serwisem do porównywania i sprzedaży kredytów hipotecznych – Ekspert Kredytowy Online (opartego na autorskiej aplikacji, z której korzysta około 70% ekspertów kredytowych w Polsce). prowadzone były wewnętrzne testy systemu oraz testy w grupie wybranych użytkowników.

Ekspert Kredytowy Online oparty jest na znanej już na świecie, a zupełnie nowatorskiej w Polsce, koncepcji umożliwiającej samodzielne oszacowanie zdolności kredytowej, przeprowadzenie symulacji i porównanie ofert wielu banków oraz dobranie przez użytkownika optymalnej oferty, a następnie przekazanie do weryfikacji niezbędnych dokumentów.

Oficjalna prezentacja nowego systemu połączona z konferencją prasową miała miejsce podczas specjalnie zorganizowanej konferencji prasowej po zakończeniu opisywanego okresu, tj. w dniu 25 października br.

Wraz z realizacją systemu Ekspert Kredytowy Online, którego obsługę i wsparcie merytoryczne zapewni zespół ekspertów finansowych Lendi, opracowana została identyfikacja wizualna nowej marki.

Lendi Sp. z o.o. w ramach swojej działalności rozbudowuje sieć partnerów franczyzowych. Współpracujące biura będą działać pod marką Lendi i będą w nich oferowane produkty finansowe z palety umów posiadanych przez Lendi Sp. z o.o.. Stan na koniec września 2018 r. to siedem podpisanych umów franczyzowych, oraz jedna otwarta placówka franczyzowa (Pruszcz Gdański).

W dniu 5 lipca 2018 r. MZN Property S.A. nabyła od FinPack Sp. z o.o. 100 % udziału w kapitałach zakładowych spółek Lendi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Lendi Finance Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 31 lipca 2018 r. Emitent nabył od Grupy Morizon Sp. z o.o. 100 % udziału w kapitale zakładowym spółki Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Celem w/w transakcji było osiągnięcie bezpośredniej kontroli Emitenta nad wszystkimi Spółkami w Grupie.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w dniu 31 lipca 2018 r. podjęło uchwałę w sprawie zmiany firmy spółki, zmiany Umowy spółki i ustalenia tekstu jednolitego Umowy spółki. Na podstawie uchwały nr 1 (Rep.7613/2018) dotychczasowa firma "Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" została zmieniona na "Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością". Spółka koncentrować będzie działania biznesowe Grupy w obszarze transakcyjnym segmentu nieruchomościowego (szczególnie w obszarze wsparcia sprzedaży inwestycji deweloperskich).

W okresie III kwartału 2018 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 6 992 tys. zł, co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego oznaczało wzrost o 1 749 tys. zł, tj. o 33%. Segment nieruchomościowy wzrósł o 16%, a segment finansowy o 79%.

Segment finansowy wygenerował w III kwartale stratę w wysokości 157 tys. zł, spowodowaną kosztami związanymi z finansowaniem bardzo dynamicznego rozwoju biznesu. Wygenerowany w tym czasie zysk netto segmentu nieruchomościowego wyniósł 612 tys. zł, co oznacza wzrost o 40%.

## **Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy jakie wystąpiły po dniu bilansowym**

Lendi Sp. z o.o. kontynuuje rozbudowę sieci partnerów franczyzowych. Współpracujące biura będą działać pod marką Lendi i będą w nich oferowane produkty finansowe z palety umów posiadanych przez Lendi Sp. z o.o.. Stan na dzień publikacji raportu to dziesięć podpisanych umów franczyzowych, oraz trzy otwarte placówki (Pruszcz Gdański, Kościerzyna, Kielce).

25 października 2018 r. odbyła się prezentacja Eksperta Kredytowego Online połączona z konferencją prasową. Uczestniczyli w niej zarówno dziennikarze, jak i przedstawiciele sektora bankowego. Prezentacja spotkała się z bardzo życzliwym przyjęciem, czego efektem były liczne publikacje prezentujące Eksperta Kredytowego Online w mediach.

26 listopada 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podjęło uchwały dotyczące ustalenia zasad wynagrodzenia Przewodniczącego Rady Nadzorczej z tytułu

delegowania przez Radę Nadzorczą do samodzielnego wykonywania poszczególnych prac nadzorczych, oraz zmiany Statutu Spółki. Szczegółowe informacje dostępne są w raporcie bieżącym.

## Stanowisko Zarządu dotyczące publikowania prognoz wyników

Emitent nie publikuje prognoz wyników finansowych.

## Struktura akcjonariatu

### Struktura akcjonariatu MZN Property Spółka Akcyjna na 30.09.2018 r.:

| Akcjonariusz                                        | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji (szt.) | Wartość jednej akcji | Udziały w kapitale zakładowym (%) | Udział w głosach (%) |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Fundusze ALTUS TFI S.A.                             | 10 629 071                 | 10 629 071          | 0,10 zł              | 25,02%                            | 25,02%               |
| Jarosław Świącicki                                  | 7 838 970                  | 7 838 970           | 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%                |
| Alterium Holding Sp. z o.o.                         | 3 380 142                  | 3 380 142           | 0,10 zł              | 7,96%                             | 7,96%                |
| Dariusz Piszczatowski                               | 2 166 700                  | 2 166 700           | 0,10 zł              | 5,10%                             | 5,10%                |
| Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski) | 2 142 600                  | 2 142 600           | 0,10 zł              | 5,04%                             | 5,04%                |
| Pozostali                                           | 5 797 795                  | 5 797 795           | 0,10 zł              | 13,65%                            | 13,65%               |
| <b>Razem</b>                                        | <b>42 478 221</b>          | <b>42 478 221</b>   |                      | <b>100,00%</b>                    | <b>100,00%</b>       |

### 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.                             | 10 629 071                 | 10 629 071          | 0,10 zł              | 25,02%                            | 25,02%               |
| Jarosław Świącicki                                  | 7 838 970                  | 7 838 970           | 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%                |
| Alterium Holding Sp. z o.o.                         | 3 380 142                  | 3 380 142           | 0,10 zł              | 7,96%                             | 7,96%                |
| Dariusz Piszczatowski                               | 2 166 700                  | 2 166 700           | 0,10 zł              | 5,10%                             | 5,10%                |
| Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski) | 2 142 600                  | 2 142 600           | 0,10 zł              | 5,04%                             | 5,04%                |
| Pozostali                                           | 5 797 795                  | 5 797 795           | 0,10 zł              | 13,65%                            | 13,65%               |
| <b>Razem</b>                                        | <b>42 478 221</b>          | <b>42 478 221</b>   |                      | <b>100,00%</b>                    | <b>100,00%</b>       |

**Zestawienie stanu posiadania akcji MZN Property S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego**

Na dzień publikacji niniejszego raportu posiadaczami akcji MZN Property S.A. były następujące osoby nadzorujące i zarządzające:

**Zarząd:**

| Lp. | Akcjonariusz        | Pełniona funkcja   | Liczba akcji | Liczba głosów |
|-----|---------------------|--------------------|--------------|---------------|
| 1.  | Jarosław Świąćicki  | 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<br>(bezpośrednio i poprzez Sui Generis Investments Ltd.) | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 4 309 300    | 4 309 300     |
| 2.  | Tomasz Świąćicki                                                               | Członek Rady Nadzorczej        | 7 069 336    | 7 069 336     |

W okresie objętym niniejszym raportem wystąpiły następujące zmiany w zakresie głównych akcjonariuszy Grupy MZN Property S.A.:

- w dniu 10 lipca 2018 roku Emitent otrzymał od Dariusza Piszczatowskiego informację, że w tym okresie zakupił 18 000 akcji oraz zbył 12 300 akcji; na dzień 30.06.2018 Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2 161 000 akcji Emitenta, reprezentujących 5,09% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższych transakcji posiada łącznie 2 166 700 akcji Emitenta, reprezentujących 5,10% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,10% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- w dniu 10 lipca 2018 roku Emitent otrzymał od Sui Generis Investments Ltd informację, że w tym okresie zakupił 12 300 akcji oraz zbył 29 700 akcji; na dzień 30.06.2018 Sui Generis Investments Ltd posiadał łącznie 2 160 000 akcji Emitenta, reprezentujących 5,08% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,08% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższych transakcji posiada łącznie 2 142 600 akcji Emitenta,

reprezentujących 5,04% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,04% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;

- w dniu 25 lipca 2018 roku Pan Jarosław Świąćicki nabył 1 000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Jarosław Świąćicki posiadał łącznie 7 837 970 akcji Emitenta, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 7 838 970 akcji Emitenta, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

W okresie objętym niniejszym raportem nie odnotowano postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

### **Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości**

W III kwartale 2018 roku nie wystąpiły transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wykaz transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi znajduje się w kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocy nr 18.

### **Informacja o udzielonych pożyczkach, kredytach, gwarancjach**

W III kwartale 2018 roku Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Udzielone pożyczki w ramach Grupy Kapitałowej są opisane w nocy nr 18 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Udzielone gwarancje są opisane w nocy nr 14 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym sprawozdania finansowego.

## **Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Zdaniem Zarządu Emitenta wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki finansowe, co najmniej w perspektywie najbliższego kwartału, będą miały czynniki zewnętrzne, niezależne od jednostek wchodzących w skład Grupy, oraz czynniki wewnętrzne.

Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta:

- koniunktura gospodarcza, zwłaszcza dotycząca rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych,
- wzrost rynku marketingu internetowego,
- zmiany w regulacjach prawnych, jak również powstawanie nowych regulacji prawnych,
- zmiany na rynku pracy, zwłaszcza w obszarze IT i marketingu,
- działania konkurencji, zwłaszcza innych czołowych portali nieruchomościowych.

Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta:

- nowa wersja czołowego portalu morizon.pl,
- wprowadzanie nowatorskich rozwiązań w obszarze FinTech – zwłaszcza Ekspert Kredytowy Online dla kredytów hipotecznych,
- powiększanie portfolio usług Emitenta o ofertę z zakresu pożyczek gotówkowych (Lendi),
- rozpoczęcie działalności w obszarze usług transakcyjnych dla deweloperów,
- wykorzystanie efektów synergii pomiędzy podmiotami z Grupy.

## **Informacja 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 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.

## **Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

Emitent nie wdrożył i nie realizuje programów akcji pracowniczych.

## **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 w lokaty kapitałowe ani inne instrumenty kapitałowe w innych podmiotach.

ZARZĄD MZN PROPERTY

SPÓŁKA AKCYJNA

Jarosław Świącicki

Prezes Zarządu MZN Property S.A.

Sławomir Topczewski

Wiceprezes Zarządu MZN Property S.A.