

STANOWISKO ZARZĄDU MZN PROPERTY SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE DOTYCZĄCE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI MZN PROPERTY SPÓŁKI AKCYJNEJ OGŁOSZONEGO W DNIU 26 LUTEGO 2020 ROKU PRZEZ RINGIER AXEL SPRINGER MEDIA AG

Działając na podstawie art. 80 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 623 ze zm.) (dalej jako "**Ustawa**"), Zarząd MZN Property Spółki Akcyjnej (dalej jako „**Spółka**”) przedstawia swoje stanowisko dotyczące Wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji MZN Property SA (dalej jako "**Wezwanie**”), ogłoszonego w dniu 26 lutego 2020 r. na podstawie art. 74 ust. 1 Ustawy oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 września 2017 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań (Dz.U. poz. 1748) (dalej jako "**Rozporządzenie**”) przez Ringier Axel Springer Media AG z siedzibą w Zurychu, Szwajcaria (dalej jako „**Wzywający**”).

I. Przedmiot i Warunki Wezwania

Przedmiot Wezwania obejmuje wszystkie wyemitowane akcje Spółki, odpowiadające 100% kapitału zakładowego Spółki oraz liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, to jest, 42.478.221 (czterdzieści dwa miliony czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia jeden) akcji zwykłych na okaziciela, zdematerializowanych, dopuszczonych i wprowadzonych do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA (dalej jako "**GPW**”) oraz zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA (dalej jako "**KDPW**”) i oznaczonych kodem ISIN PL MORZN00016, o wartości nominalnej 0,10 złotych (dziesięć groszy), z których każda uprawnia do jednego głosu na walnym zgromadzeniu Spółki (dalej jako "**Akcja**” lub odpowiednio "**Akcje**”).

Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający jest jedynym Podmiotem Nabywającym Akcje i zamierza nabyć w wyniku Wezwania 42.478.221 Akcje Spółki, stanowiące 100 % ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 42.478.221 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 100 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Na dzień ogłoszenia Wezwania, Wzywający nie jest akcjonariuszem Spółki i nie posiada żadnych Akcji (pośrednio lub bezpośrednio).

Wzywający zamierza w wyniku Wezwania posiadać, jako Podmiot Nabywający Akcje, wszystkie Akcje Spółki, to jest 42.478.221 Akcje stanowiące 100 % ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 42.478.221 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 100 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Wzywający jako Podmiot Nabywający Akcje zobowiązał się nabyć Akcje objęte zapisami pod warunkiem, że przynajmniej 66% (sześćdziesiąt sześć procent) Akcji, tj. co najmniej 28.035.626 (dwadzieścia osiem milionów trzydzieści pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) Akcji uprawniających do 28.035.626 (dwudziestu ośmiu milionów trzydziestu pięciu tysięcy sześciuset dwudziestu sześciu) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, zostanie objętych zapisami w Wezwaniu.

Wzywający jako Podmiot Nabywający Akcje zastrzegł sobie prawo, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia, do obniżenia powyższej minimalnej liczby Akcji. Dodatkowo Wzywający jako Podmiot Nabywający Akcje zastrzegł sobie prawo podjęcia decyzji o nabyciu Akcji objętych zapisami w Wezwaniu pomimo nieziszczenia się powyższego warunku, tj. w sytuacji, gdy w okresie przyjmowania zapisów mniej niż minimalna liczba Akcji zostanie objęta zapisami.

Cena po jakiej Akcje będą nabywane w Wezwaniu wynosi 1,97 zł (słownie: jeden złoty i dziewięćdziesiąt siedem groszy) za jedną Akcję (dalej jako „**Cena Akcji**”).

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w Wezwaniu, na dzień ogłoszenia Wezwania, Wzywający nie jest i w okresie 12 (dwunastu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania nie był stroną porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy.

Jak wynika z treści Wezwania, po przeprowadzeniu Wezwania Wzywający zamierza pośrednio posiadać 42.478.221 (czterdzieści dwa miliony czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia jeden) Akcji uprawniających do 42.478.221 (czterdziestu dwóch milionów czterystu siedemdziesięciu ośmiu tysięcy dwustu dwudziestu jeden) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 100%

głosów na Walnym Zgromadzeniu i 100% kapitału zakładowego Spółki. Wzywający nie posiada podmiotu dominującego w rozumieniu Ustawy. Wzywający jest podmiotem pozostającym pod wspólną kontrolą Ringier AG z siedzibą w Zurychu, Szwajcaria oraz Axel Springer SE z siedzibą w Berlinie, Niemcy. Podmioty zależne Wzywającego nie posiadają żadnych Akcji i nie zamierzają nabyć żadnych Akcji w ramach Wezwania.

Zgodnie z treścią Wezwania, Wezwanie jest zależne od uzyskania przez Wzywającego jako Podmiot Nabywający Akcje (wraz z określonymi innymi osobami) odpowiedniej zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na przejście kontroli dla transakcji obejmującej między innymi nabycie Akcji (dalej "**Transakcja**") zgodnie z uzasadnionymi oczekiwaniami Wzywającego jako Podmiotu Nabywającego Akcje lub wydania przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzji, że Transakcja nie prowadzi do powstania koncentracji objętej zakresem Ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku lub odrzucenia przez niego zgłoszenia z powodów wskazanych powyżej. Uzyskanie takiej zgody w tym kontekście oznacza, że okres oczekiwania (i każde jego wydłużenie) zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi przejmowania kontroli może być wstrzymany lub może upłynąć, lub wszystkie upoważnienia, zgody, zwolnienia, nakazy lub zatwierdzenia (dalej łącznie „**zgody**”) wszystkich organów uprawnionych do kontroli koncentracji powinny być uzyskane i pozostawać w mocy oraz bez dodatkowych warunków nałożonych na Wzywających lub jakiegokolwiek podmiot powiązany lub Spółkę lub jej podmioty powiązane.

Wzywający jako Podmiot Nabywający Akcje zastrzegł sobie prawo do podjęcia decyzji o nabywaniu Akcji w Wezwaniu, zgodnie z Art. 98 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r., pomimo nieziszczenia się w odpowiednim czasie warunku opisanego w zdaniu poprzedzającym.

Wzywający oświadczył, że zgodnie z § 4 ust. 5 Rozporządzenia Wzywający jako Podmiot Nabywający Akcje poda do publicznej wiadomości informację o ziszczeniu lub nieziszczeniu się warunku prawnego nabywania Akcji określonego w Wezwaniu.

Wzywający jako Podmiot Nabywający Akcje zastrzegł sobie prawo, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia, do obniżenia minimalnej liczby akcji określonej w punkcie 6 dokumentu Wezwania.

Dodatkowo Wzywający jako Podmiot Nabywający Akcje zastrzegł sobie prawo do odstąpienia od jakiegokolwiek lub wszelkich warunków Wezwania oraz do nabycia Akcji w Wezwaniu pomimo nieziszczenia się jednego lub więcej spośród wspomnianych powyżej warunków.

Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający zamierza nabyć Akcje Spółki jako inwestycję długoterminową. Zamiarem Wzywającego jest uzyskanie do 100% Akcji Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Rzeczywista liczba Akcji, które zostaną nabyte przez Wzywającego będzie zależać od odpowiedzi akcjonariuszy Spółki na Wezwanie.

Jednocześnie, Wzywający w Wezwaniu zadeklarował, że zamierza wspierać bieżący rozwój Spółki, w szczególności za pomocą swojej bogatej wiedzy specjalistycznej zdobytej na różnych rynkach ogłoszeń. Wzywający oświadczył, iż przeprowadził badanie due diligence Spółki i wierzy, że Spółka wykazuje trwałą przewagę konkurencyjną, która pozwoli jej osiągnąć sukces na rynkach docelowych.

Dodatkowo, jeśli jest to dozwolone przepisami prawa, Wzywający zastrzegł, iż może podjąć działania w celu przywrócenia Akcjom formy dokumentu (zniesienie dematerializacji Akcji) i zapewni wycofanie Akcji z obrotu na rynku regulowanym, zgodnie z art. 91 Ustawy. Zniesienie dematerializacji Akcji będzie wymagało decyzji Komisji Nadzoru Finansowego.

Ponadto w przypadku osiągnięcia progu przynajmniej 95% ogólnej liczby głosów w Spółce, Wzywający nie wykluczył rozpoczęcia przymusowego wykupu Akcji należących do akcjonariuszy mniejszościowych Spółki. Jeżeli Wzywający podejmie decyzję o rozpoczęciu procesu przymusowego wykupu, proces ten rozpocznie się najpóźniej w ciągu 3 (trzech) miesięcy od osiągnięcia przez Wzywającego progu 95% ogólnej liczby głosów, w szczególności zgodnie z wymogami art. 82 Ustawy.

Wzywający poinformował ponadto, że w dniu 26 lutego 2020 r. Wzywający zawarł Umowę Inwestycyjną ze Spółką, regulującą podstawowe kwestie dotyczące nabycia przez Wzywającego znacznego pakietu akcji w Spółce oraz planowanej integracji działalności grupy Spółki i działalności spółki Gratka sp. z o.o., w której 100% udziałów zostało nabytych przez Wzywającego.

Ogłoszenie Wezwania jest jednym ze zobowiązań Wzywającego wynikających z Umowy Inwestycyjnej.

Na podstawie Umowy Inwestycyjnej strony postanowiły, że w najwcześniejszym możliwym terminie po dokonaniu rozliczenia transakcji zawartych w ramach Wezwania, strony rozpoczną prace w przedmiocie operacyjnej i prawnej konsolidacji spółki Gratka sp. z o.o. z grupą Spółki.

W Wezwaniu Wzywający wskazał, iż w związku z Umową Inwestycyjną Wzywający zawarł porozumienia z określonymi akcjonariuszami Spółki:

I. Umowa Akcjonariuszy z panem Jarosławem Świąćickim

Dnia 26 lutego 2020 r. Wzywający zawarł warunkową Umowę Akcjonariuszy z panem Jarosławem Świąćickim, Prezesem Zarządu Spółki i akcjonariuszem Spółki, która będzie regulowała zasady ich współpracy jako akcjonariuszy, w tym w zakresie działań, których podjęcie wymagane jest od akcjonariuszy w celu wdrożenia Umowy Inwestycyjnej, a także zasady przyszłego ładu korporacyjnego obowiązującego w Spółce. Wejście w życie Umowy Akcjonariuszy zależne jest od osiągnięcia przez Wzywającego co najmniej 50% Akcji w Spółce.

W okresie przejściowym, do czasu kiedy zasady ładu korporacyjnego określone w Umowie Akcjonariuszy zostaną odzwierciedlone w dokumentach dotyczących ładu korporacyjnego grupy Spółki, lub zakończenia prawnego połączenia Spółki z Gratka sp. z o.o., w przypadku naruszenia przez Wzywającego określonych postanowień Umowy Akcjonariuszy, pan Jarosław Świąćicki będzie uprawniony do wykonania opcji sprzedaży w odniesieniu do całości posiadanych przez siebie akcji po cenie obliczonej zgodnie z Umową Opcji z Akcjonariuszami Będącymi Członkami Kierownictwa (opisanej w punkcie II Wezwania).

W odniesieniu do zasad ładu korporacyjnego, Umowa Akcjonariuszy przewidywać będzie standardowe prawa ochrony pana Jarosława Świąćickiego jako mniejszościowego akcjonariusza Spółki.

Umowa Akcjonariuszy będzie regulowała także określone kwestie dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zawiera zwyczajowe ograniczenia w zakresie zakazu konkurencji, którym będzie podlegał pan Jarosław Świąćicki.

II. Umowa opcji z Akcjonariuszami Będącymi Członkami Kierownictwa

Dnia 26 lutego 2020 r. Wzywający oraz pan Jarosław Świąćicki (Prezes Zarządu Spółki), Pan Michał Jaskólski, pan Michał Petters, pan Piotr Stempiński (które to osoby pełnią funkcje kierownicze w grupie kapitałowej Spółki), Wondelay Investments Ltd z siedzibą w Nikozji, Cypr (podmiot, w którym pan Michał Jaskólski jest jedynym współnikiem) oraz Alterium Holding sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, Polska (podmiot, w którym współnikami są m.in. pan Michał Petters i pan Piotr Stempiński) – dalej łącznie jako "**Akcjonariusze Będący Członkami Kierownictwa**" – zawarli warunkową umowę opcji, która zawiera postanowienia typowe dla tego typu umów, w szczególności w zakresie zakazu zbywania akcji (lock-up), oraz przewiduje opcje kupna (dla Wzywającego) i sprzedaży (dla Akcjonariuszy Będących Członkami Kierownictwa) dotyczące akcji Spółki Akcjonariuszy Będących Członkami Kierownictwa, które nie są objęte zobowiązaniami dotyczącymi odpowiedzi na Wezwanie opisanymi w punkcie 37.2.IV Wezwania.

Opcje kupna i sprzedaży będą mogły być wykonywane w przypadku spełnienia określonych warunków, po cenie, która będzie podlegała zmianom w zależności od okoliczności.

III. Umowa opcji z panem Dariuszem Piszczatowskim i Sui Generis Investments Ltd.

Dnia 26 lutego 2020 r. Wzywający oraz akcjonariusze Spółki – pan Dariusz Piszczatowski (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki) i Sui Generis Investments Ltd z siedzibą w Larnace, Cypr (podmiot, w którym pan Dariusz Piszczatowski jest jedynym współnikiem) zawarli warunkową umowę opcji, która zawiera postanowienia typowe dla tego typu umów, w szczególności w zakresie zakazu zbywania akcji (lock-up), oraz przewiduje opcje kupna (dla Wzywającego) i sprzedaży (dla pana Dariusza Piszczatowskiego i Sui Generis Investments Ltd) dotyczące akcji Spółki posiadanych przez pana Dariusza Piszczatowskiego i Sui Generis Investments Ltd, które nie są objęte zobowiązaniami dotyczącymi odpowiedzi na Wezwanie opisanymi w punkcie 37.2.IV Wezwania.

Opcje kupna i sprzedaży będą mogły być wykonywane w przypadku spełnienia określonych warunków, po cenie, która będzie podlegała zmianom w zależności od okoliczności.

IV. Zobowiązania dotyczące odpowiedzi na Wezwanie

Wzywający zawarł zobowiązania w przedmiocie złożenia ważnych zapisów w Wezwaniu po Cenie Akcji

w Wezwaniu w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia rozpoczęcia zapisów z następującymi akcjonariuszami Spółki:

- Panem Jarosławem Świącickim (Prezesem Zarządu Spółki) obejmujące 3 921 985 (trzy miliony dziewięćset dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć) Akcji uprawniających do 3 921 985 (trzech milionów dziewięćset dwudziestu jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesięciu pięciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 9,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 9,23% kapitału zakładowego Spółki;
- Panem Tomaszem Świącickim (członkiem Rady Nadzorczej Spółki) obejmujące 7 069 336 (siedem milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści sześć) Akcji uprawniających do 7 069 336 (siedmiu milionów sześćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzystu trzydziestu sześciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 16,64% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 16,64% kapitału zakładowego Spółki;
- Panem Dariuszem Piszczatowskim (Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki) obejmujące 2 194 950 (dwa miliony sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt) Akcji uprawniających do 2 194 950 (dwóch milionów stu dziewięćdziesięciu czterech tysięcy dziewięćset pięćdziesięciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 5,17% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 5,17% kapitału zakładowego Spółki;
- Wondelay Investments Ltd (z siedzibą w Nikozji, Cypr) obejmujące 1 575 941 (milion pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden) Akcji uprawniających do 1 575 941 (milionu pięćset siedemdziesięciu pięciu tysięcy dziewięćset czterdziestu jeden) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 3,71% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 3,71% kapitału Zakładowego Spółki;
- Alterium Holding sp. z o.o. (z siedzibą w Szczecinie, Polska) obejmujące 2 400 152 (dwa miliony czterysta tysięcy sto pięćdziesiąt dwa) Akcji uprawniających do 2 400 152 (dwóch milionów czterystu tysięcy stu pięćdziesięciu dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 5,65% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 5,65% kapitału zakładowego Spółki; oraz
- Funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi i reprezentowanymi przez Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (z siedzibą w Warszawie, Polska) obejmujące 10 164 107 (dziesięć milionów sto sześćdziesiąt cztery tysiące sto siedem) Akcji uprawniających do 10 164 107 (dziesięciu milionów stu sześćdziesięciu czterech tysięcy stu siedmiu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 23,94% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 23,94% kapitału zakładowego Spółki.

Na podstawie zobowiązań wszyscy akcjonariusze wymienieni powyżej zobowiązali się w szczególności do złożenia ważnych zapisów na Akcje w odpowiedzi na Wezwanie. Jednocześnie akcjonariusze wymienieni powyżej zobowiązali się m.in. do tego, by (a) nie zbywać Akcji objętych zobowiązaniami w inny sposób niż w ramach Wezwania oraz (b) nie wycofać złożonych zapisów nawet w przypadku ogłoszenia konkurencyjnego wezwania na Akcje Spółki.

W związku z zobowiązaniami dotyczącymi zbycia Akcji w Wezwaniu, pan Jarosław Świącicki, pan Tomasz Świącicki, pan Dariusz Piszczatowski, Wondelay Investments Ltd wraz z panem Michałem Jaskólskim i Alterium Holding sp. z o.o. wraz z panem Michałem Pettersem i panem Piotrem Stempińskim udzielili Wzywającemu standardowych zapewnień i oświadczeń oraz zwolnień z odpowiedzialności w odniesieniu do Akcji i działalności grupy Spółki.

Wzywający w treści Wezwania wskazał ponadto, że w przypadku pana Jarosława Świącickiego, pana Dariusza Piszczatowskiego, Wondelay Investments Ltd i Alterium Holding sp. z o.o. odpowiednie zobowiązania obejmują jedynie część posiadanych przez nich Akcji. Jednocześnie wymienieni wyżej akcjonariusze zobowiązali się, oraz pan Dariusz Piszczatowski zobowiązał się w imieniu Sui Generis Investments Ltd z siedzibą w Larnace, Cypr, również między innymi do tego, aby nie dokonywać zbycia pozostałych Akcji, a w przypadku spółki Sui Generis Investments Ltd jakichkolwiek Akcji, ani w ramach Wezwania ani na rzecz żadnego podmiotu innego niż Wzywający. Te pozostałe Akcje objęte są umowami opcji opisanymi w punktach 37.2.II-III Wezwania.

Powyższe zobowiązania w przedmiocie odpowiedzi na Wezwanie obejmują łącznie 27 326 471 (dwadzieścia siedem milionów trzysta dwadzieścia sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden) Akcji uprawniających do 27 326 471 (dwudziestu siedmiu milionów trzystu dwudziestu sześciu tysięcy czterystu siedemdziesiąt jeden) głosów na Walnym Zgromadzeniu i odpowiadających ok. 64,33%

głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 64,33% kapitału zakładowego Spółki.

Wzywający w treści Wezwania wskazał ponadto, że w przypadku należytego wykonania odpowiednich zobowiązań przez pana Jarosława Świącickiego, pana Dariusza Piszczatowskiego, Wondelay Investments Ltd i Alterium Holding sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami opisanymi w niniejszym punkcie 37.2, osoby te oraz Sui Generis Investments Ltd zachowają łącznie 8 672 866 (osiem milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt sześć) Akcji uprawniających do 8 672 866 (ośmiu milionów sześćset siedemdziesięciu dwóch tysięcy ośmiuset sześćdziesięciu sześciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu i odpowiadających 20,42% głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz 20,42% kapitału zakładowego Spółki. Te pozostałe akcje objęte są umowami opcji opisanymi w punktach 37.2.II-III Wezwania.

II. Uwagi wstępne

Na potrzeby sporządzenia niniejszego stanowiska Zarząd dokonał analizy następujących dostępnych źródeł informacji i danych:

- 1) opublikowanego dokumentu Wezwania,
- 2) cen rynkowych akcji Spółki z okresu trzech oraz sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania,
- 3) podanych do publicznej informacji przez Wzywającego informacji dotyczących Wezwania,
- 4) opinii zewnętrznego podmiotu na temat ceny akcji w Wezwaniu opisanej poniżej.

W celu zaopiniowania, czy Cena Akcji zaproponowana w Wezwaniu, to jest 1,97 złotych za jedną Akcję, jest odpowiednia (godziwa) z finansowego punktu widzenia dla akcjonariuszy Spółki, Zarząd zwrócił się do zewnętrznego podmiotu tj. Polskiej Grupy Audytorskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. o sporządzenie opinii na temat ceny oferowanej za akcje w Wezwaniu (dalej jako „Opinia”).

Stanowisko Zarządu przedstawione w niniejszym dokumencie nie stanowi rekomendacji nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, o której mowa w Rozporządzeniu 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 uchylającym dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

Zarząd zwraca uwagę na następujące okoliczności:

- 1) Spółka jest stroną opisaną w Wezwaniu Umowy Inwestycyjnej, na której zawarciu Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie § 10 ust. 4 pkt 6) Statutu Spółki, wyraziła zgodę uchwałą nr 2/02/2020 z dnia 25 lutego 2020 r.;
- 2) Wzywający zawarł warunkową Umowę Akcjonariuszy z panem Jarosławem Świącickim, Prezesem Zarządu Spółki i akcjonariuszem Spółki, która będzie regulowała zasady ich współpracy jako akcjonariuszy, w tym w zakresie działań, których podjęcie wymagane jest od akcjonariuszy w celu wdrożenia Umowy Inwestycyjnej, a także zasady przyszłego ładu korporacyjnego obowiązującego w Spółce. Wejście w życie Umowy Akcjonariuszy zależne jest od osiągnięcia przez Wzywającego co najmniej 50% Akcji w Spółce;
- 3) Wzywający oraz pan Jarosław Świącicki (Prezes Zarządu Spółki), Pan Michał Jaskólski, pan Michał Petters, pan Piotr Stempiński (które to osoby pełnią funkcje kierownicze w grupie kapitałowej Spółki), Wondelay Investments Ltd z siedzibą w Nikozji, Cypr (podmiot, w którym pan Michał Jaskólski jest jedynym wspólnikiem) oraz Alterium Holding sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, Polska (podmiot, w którym wspólnikami są pan Michał Petters i pan Piotr Stempiński), zawarli warunkową umowę opcji, która zawiera postanowienia typowe dla tego typu umów, w szczególności w zakresie zakazu zbywania akcji (lock-up), oraz przewiduje opcje kupna (dla Wzywającego) i sprzedaży (dla Akcjonariuszy Będących Członkami Kierownictwa) dotyczące akcji Spółki Akcjonariuszy Będących Członkami Kierownictwa, które nie są objęte zobowiązaniami dotyczącymi odpowiedzi na Wezwanie opisanymi w punkcie 37.2.IV Wezwania;
- 4) Wzywający oraz akcjonariusze Spółki – pan Dariusz Piszczatowski (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki) i Sui Generis Investments Ltd z siedzibą w Larnace, Cypr (podmiot, w którym pan Dariusz Piszczatowski jest jedynym wspólnikiem) zawarli warunkową umowę opcji, która

zawiera postanowienia typowe dla tego typu umów, w szczególności w zakresie zakazu zbywania akcji (lock-up), oraz przewiduje opcje kupna (dla Wzywającego) i sprzedaży (dla pana Dariusza Piszczatowskiego i Sui Generis Investments Ltd) dotyczące akcji Spółki posiadanych przez pana Dariusza Piszczatowskiego i Sui Generis Investments Ltd, które nie są objęte zobowiązaniami dotyczącymi odpowiedzi na Wezwanie opisanymi w punkcie 37.2.IV Wezwania;

5) Wzywający zawarł zobowiązania w przedmiocie złożenia ważnych zapisów w Wezwaniu po Cenie Akcji w Wezwaniu w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia rozpoczęcia zapisów z następującymi akcjonariuszami Spółki:

- Panem Jarosławem Świąckim (Prezesem Zarządu Spółki) obejmujące 3 921 985 (trzy miliony dziewięćset dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć) Akcji uprawniających do 3 921 985 (trzech milionów dziewięćset dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 9,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 9,23% kapitału zakładowego Spółki;
- Panem Tomaszem Świąckim (członkiem Rady Nadzorczej Spółki) obejmujące 7 069 336 (siedem milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści sześć) Akcji uprawniających do 7 069 336 (siedmiu milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści sześć) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 16,64% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 16,64% kapitału zakładowego Spółki;
- Panem Dariuszem Piszczatowskim (Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki) obejmujące 2 194 950 (dwa miliony sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt) Akcji uprawniających do 2 194 950 (dwóch milionów stu dziewięćdziesiąt czterech tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 5,17% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 5,17% kapitału zakładowego Spółki;
- Wondelay Investments Ltd (z siedzibą w Nikozji, Cypr) obejmujące 1 575 941 (milion pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden) Akcji uprawniających do 1 575 941 (milion pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 3,71% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 3,71% kapitału Zakładowego Spółki;
- Alterium Holding sp. z o.o. (z siedzibą w Szczecinie, Polska) obejmujące 2 400 152 (dwa miliony czterysta tysięcy sto pięćdziesiąt dwa) Akcji uprawniających do 2 400 152 (dwóch milionów czterysta tysięcy sto pięćdziesiąt dwa) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 5,65% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 5,65% kapitału zakładowego Spółki; oraz
- Funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi i reprezentowanymi przez Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (z siedzibą w Warszawie, Polska) obejmujące 10 164 107 (dziesięć milionów sto sześćdziesiąt cztery tysiące sto siedem) Akcji uprawniających do 10 164 107 (dziesięciu milionów sto sześćdziesiąt czterech tysięcy sto siedem) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 23,94% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 23,94% kapitału zakładowego Spółki.

Każdy inwestor podejmujący decyzję inwestycyjną dotyczącą Akcji Spółki w związku z Wezwaniem, powinien dokonać własnej oceny ryzyka inwestycyjnego związanego ze zbyciem, dalszym posiadaniem lub nabyciem Akcji Spółki, na podstawie dostępnych informacji, w tym dostarczonych przez Wzywającego i przez Spółkę, oraz z uwzględnieniem pozyskania indywidualnej porady lub rekomendacji licencjonowanych doradców inwestycyjnych w zakresie niezbędnym do podjęcia właściwej decyzji. Decyzja dotycząca sprzedaży Akcji Spółki w odpowiedzi na Wezwanie, stanowić powinna niezależną decyzję akcjonariuszy Spółki, podejmowaną przy ocenie ryzyka inwestycyjnego z tym związanego oraz wszelkich implikacji prawnych lub podatkowych.

III. Opinia Zarządu dotycząca wpływu Wezwania na interes Spółki, w tym, na zatrudnienie w Spółce, oraz strategicznych planów Wzywającego wobec Spółki i ich prawdopodobnego wpływu na zatrudnienie w Spółce oraz na lokalizację prowadzenia działalności Spółki w

przyszłości

Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający zamierza nabyć Akcje Spółki jako inwestycję długoterminową. Zamiarem Wzywającego jest uzyskanie do 100% Akcji Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Rzeczywista liczba Akcji, które zostaną nabyte przez Wzywającego będzie zależać od odpowiedzi akcjonariuszy Spółki na Wezwanie.

Jednocześnie, Wzywający w Wezwaniu zadeklarował, że zamierza wspierać bieżący rozwój Spółki jako inwestor strategiczny, w szczególności za pomocą swojej bogatej wiedzy specjalistycznej zdobytej na różnych rynkach ogłoszeń. Wzywający oświadczył, że przeprowadził badanie due diligence Spółki i wierzy, że Spółka wykazuje trwałą przewagę konkurencyjną, która pozwoli jej osiągnąć sukces na rynkach docelowych.

Dodatkowo, jeśli będzie to dozwolone przepisami prawa, Wzywający zastrzegł, że może podjąć działania w celu przywrócenia Akcjom formy dokumentu (zniesienie dematerializacji Akcji) i zapewni wycofanie Akcji z obrotu na rynku regulowanym, zgodnie z art. 91 Ustawy. Zniesienie dematerializacji Akcji będzie wymagało decyzji Komisji Nadzoru Finansowego.

Ponadto w przypadku osiągnięcia progu przynajmniej 95% ogólnej liczby głosów w Spółce, Wzywający nie wykluczył możliwości rozpoczęcia przymusowego wykupu Akcji należących do akcjonariuszy mniejszościowych Spółki. Jeżeli Wzywający podejmie decyzję o rozpoczęciu procesu przymusowego wykupu, proces ten rozpocznie się najpóźniej w ciągu 3 (trzech) miesięcy od osiągnięcia przez Wzywającego progu 95% ogólnej liczby głosów, w szczególności zgodnie z wymogami art. 82 Ustawy.

Wzywający poinformował ponadto, że w dniu 26 lutego 2020 r. Wzywający zawarł Umowę Inwestycyjną ze Spółką, regulującą podstawowe kwestie dotyczące nabycia przez Wzywającego znacznego pakietu akcji w Spółce oraz planowanej integracji działalności grupy Spółki i działalności spółki Gratka sp. z o.o., w której 100% udziałów zostało nabytych przez Wzywającego. Ogłoszenie Wezwania jest jednym z zobowiązań Wzywającego wynikających z Umowy Inwestycyjnej.

Na podstawie Umowy Inwestycyjnej strony postanowiły, że w najwcześniejszym możliwym terminie po dokonaniu rozliczenia transakcji zawartych w ramach Wezwania, strony rozpoczną prace w przedmiocie operacyjnej i prawnej konsolidacji spółki Gratka sp. z o.o. z grupą Spółki.

W ocenie Zarządu, przystąpienie Spółki do Umowy Inwestycyjnej z Wzywającym oraz realizacja jej postanowień - w tym, ogłoszenie i rozliczenie Wezwania - są zgodne z interesem Spółki.

W dokumencie Wezwania Wzywający nie zawarł bezpośrednich informacji na temat wpływu Wezwania na zatrudnienie w Spółce. W ocenie Zarządu, nie zachodzą jednak przesłanki do stwierdzenia, że Wezwanie będzie miało bezpośredni negatywny wpływ na zatrudnienie w Spółce lub spowoduje zmianę jej lokalizacji.

IV. Stanowisko Zarządu dotyczące Ceny Akcji zaproponowanej w Wezwaniu

Cena po jakiej Akcje będą nabywane w Wezwaniu wynosi 1,97 zł (słownie: jeden złoty i dziewięćdziesiąt siedem groszy) za jedną Akcję (dalej „Cena Akcji”). Zgodnie z treścią Wezwania:

Cena Akcji w Wezwaniu jest nie niższa niż cena minimalna, określona zgodnie z przepisami prawa oraz spełnia kryteria wskazane w art. 79 Ustawy.

Średnia arytmetyczna ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu z okresu 6 (sześciu) miesięcy poprzedzających dzień ogłoszenia Wezwania, w czasie, w którym dokonywany był obrót Akcjami na rynku podstawowym GPW wynosi 0,77 zł (słownie: siedemdziesiąt siedem groszy).

Średnia arytmetyczna ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu z okresu 3 (trzech) miesięcy poprzedzających dzień ogłoszenia Wezwania, w czasie, w którym dokonywany był obrót Akcjami na rynku podstawowym GPW wynosi 0,85 zł (słownie: osiemdziesiąt pięć groszy).

Cena Akcji w Wezwaniu odzwierciedla premię w wysokości: (i) 156% względem średniego kursu Akcji ważonego wolumenem obrotu za 6 miesięcy (0,77 zł (słownie: siedemdziesiąt siedem groszy)) na GPW do dnia 25 lutego 2020 roku włącznie, (ii) 132% względem średniego kursu Akcji ważonego wolumenem obrotu za 3 miesiące (0,85 zł (słownie: osiemdziesiąt pięć groszy)) na GPW do dnia 25 lutego 2020 roku włącznie, (iii) 103% względem kursu zamknięcia Akcji (0,97 zł (słownie: dziewięćdziesiąt siedem groszy)) na GPW w dniu 25 lutego 2020 roku, który był ostatnim dniem notowań przed ogłoszeniem Wezwania.

Wzywający wskazał w Wezwaniu, że Wzywający ani żaden z jego podmiotów zależnych nie nabywał żadnych Akcji w okresie 12 (dwunastu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, za gotówkę lub świadczenia niepieniężne.

W dniu 10 marca 2020 r. Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. przedstawiła Zarządowi Spółki *Opinię na temat finansowych warunków wezwania do sprzedaży akcji MZN Property SA ogłoszonego w dniu 26 lutego 2020 r.* (dalej jako "**Opinia**"), podlegającą określonym w niej założeniom, ograniczeniom i zastrzeżeniom. W konkluzji wyżej wymienionej Opinii Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. stwierdziła, że na datę wydania Opinii, cena w wysokości 1,97 zł za Akcję zaproponowana przez Wzywającego w Wezwaniu jest dla akcjonariuszy Spółki odpowiednia (godziwa) z finansowego punktu widzenia.

Opinia Polskiej Grupy Audytorskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. z dnia 10 marca 2020 r. stanowi załącznik do niniejszego dokumentu.

W oparciu o powyższe rozważania Zarząd stwierdza, że w jego ocenie Cena Akcji zaproponowana w Wezwaniu odpowiada wartości godziwej Spółki i jest dla akcjonariuszy Spółki odpowiednia (godziwa) z finansowego punktu widzenia.

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu