

Kwartalne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej MZN Property

(dawniej Morizon S.A.)



za III kwartał 2017 roku

Warszawa, 28 listopada 2017 roku

SPIS TREŚCI

| | | |
|---------|---|----|
| I. | Wybrane informacje finansowe kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 4 |
| II. | Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 5 |
| III. | Kwartałny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat | 6 |
| IV. | Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | 7 |
| V. | Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 8 |
| VI. | Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 10 |
| VII. | WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 11 |
| VII.1. | Informacje ogólne | 11 |
| VII.2. | Notowania na rynku regulowanym | 14 |
| VII.3. | Skład Grupy Kapitałowej MZN Property | 14 |
| VII.4. | Połączenie spółek | 17 |
| VII.5. | Skład Zarządu Jednostki Dominującej | 17 |
| VII.6. | Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej | 17 |
| VII.7. | Zatwierdzenie do publikacji kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego | 18 |
| VII.8. | Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego | 18 |
| VII.9. | Waluta kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego | 19 |
| VII.10. | Prezentacja sprawozdań finansowych | 19 |
| VII.11. | Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości | 19 |
| VII.12. | Zasady przeliczania pozycji wyrażonych w walucie obcej | 20 |
| VII.13. | Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie | 20 |
| VII.14. | Dodatkowe noty objaśniające | 22 |
| 1. | Segmenty operacyjne | 22 |
| 2. | Wartości niematerialne i prace rozwojowe | 28 |
| 3. | Wartość firmy | 31 |
| 4. | Kapitał | 32 |
| 5. | Informacje o emisjach, wykupie i spłacie dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych | 36 |
| 6. | Transakcje barterowe | 37 |
| 7. | Koszty według rodzaju | 37 |
| 8. | Sprawy sądowe | 37 |
| 9. | Instrumenty finansowe | 38 |
| 10. | Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy (niezależnie od tego, czy aktywa i zobowiązania te są wyceniane w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia) | 41 |
| 11. | Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego | 42 |
| 12. | Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji | 42 |

| | |
|---|----|
| 13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 43 |
| 14. Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 49 |
| 15. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres | 49 |
| 16. Istotne dokonania Grupy Kapitałowej w trzecim kwartale 2017 roku | 49 |
| 17. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 50 |
| 18. Dokonane korekty błędów oraz zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego | 51 |
| 19. Rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał, wynik finansowy netto, przepływy środków pieniężnych, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość | 51 |
| 20. Niepewność co do możliwości kontynuowania działalności | 51 |
| 21. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy | 51 |
| 22. Stanowisko Zarządu Emitenta odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych | 51 |
| 23. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta | 51 |
| 24. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy | 52 |
| 25. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym oraz historycznych informacjach finansowych, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi | 52 |
| 26. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty | 52 |
| 27. Inne informacje, które w ocenie emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta | 52 |
| 28. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego | 52 |
| VIII. WYBRANE JEDNOSTKOWE INFORMACJE FINANSOWE | 53 |
| IX. INFORMACJA FINANSOWA ZAWIERAJĄCA KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI MZN Property S.A. (dawniej Morizon S.A.) | 55 |

I. Wybrane informacje finansowe kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 01.01-30.09.2017 | | 01.07-30.09.2017 | | 01.01-30.09.2016 | | 01.07-30.09.2016 | |
|--|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 15 501 | 3 642 | 5 243 | 1 226 | 12 292 | 2 814 | 4 375 | 1 007 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 1 696 | 398 | 653 | 153 | 1 378 | 315 | 568 | 131 |
| Zysk (strata) brutto | 1 633 | 384 | 613 | 143 | 1 334 | 305 | 556 | 128 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej | 1 254 | 295 | 435 | 102 | 1 009 | 231 | 415 | 96 |
| Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym | 13 | 3 | 3 | 1 | -2 | 0 | 1 | 0 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 30.09.2017 | | 30.06.2017 | | 31.12.2016 | | 30.09.2016 | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 30 520 | 7 083 | 25 918 | 6 132 | 24 473 | 5 532 | 23 916 | 5 546 |
| Prace rozwojowe w toku wytwarzania (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 3 883 | 901 | 2 338 | 553 | 1 512 | 342 | 3 261 | 756 |
| Rzeczowe aktywa trwałe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 382 | 89 | 357 | 84 | 274 | 62 | 174 | 40 |
| Należności krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 2 743 | 637 | 2 778 | 657 | 2 558 | 578 | 2 645 | 613 |
| Zobowiązania krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 2 736 | 635 | 2 666 | 631 | 2 041 | 461 | 1 916 | 444 |
| Zobowiązania długoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 41 | 10 | 39 | 9 | 48 | 11 | 49 | 11 |
| Kapitał własny (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 27 743 | 6 438 | 23 213 | 5 492 | 22 384 | 5 060 | 21 951 | 5 091 |
| Kapitał podstawowy (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 4 248 | 986 | 3 912 | 926 | 3 912 | 884 | 3 912 | 907 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 01.01-30.09.2017 | | 01.07-30.09.2017 | | 01.01-30.09.2016 | | 01.07-30.09.2016 | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 1 450 | 341 | 1 337 | 313 | 1 449 | 332 | 811 | 187 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -2 562 | -602 | -2 091 | -489 | -3 141 | -719 | -412 | -95 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 4 635 | 1 089 | 4 807 | 1 124 | -74 | -17 | -49 | -11 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych | 3 523 | 828 | 4 053 | 948 | -1 766 | -404 | 350 | 81 |
| Liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 39 116 859 | 39 116 859 | 39 116 859 | 39 116 859 |
| Średnioważona liczba akcji (szt.) | 39 338 487 | 39 338 487 | 39 774 517 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.) | 39 338 487 | 39 338 487 | 39 774 517 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR) | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR) | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 30.09.2017 | | 30.06.2017 | | 31.12.2016 | | 30.09.2016 | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Wartość księgowa na jedną akcję (zł/EUR) | 0,65 | 0,15 | 0,55 | 0,13 | 0,57 | 0,13 | 0,56 | 0,13 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR) | 0,65 | 0,15 | 0,55 | 0,13 | 0,57 | 0,13 | 0,56 | 0,13 |

II. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Aktywa | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2016 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| I. Aktywa trwałe | 22 642 | 20 971 | 20 339 | 19 897 |
| 1. Wartości niematerialne | 1 878 | 2 001 | 2 294 | 244 |
| 2. Wartość firmy | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Prace rozwojowe w toku wytwarzania | 3 883 | 2 338 | 1 512 | 3 261 |
| 4. Wartość firmy jednostek podporządkowanych | 16 085 | 16 085 | 16 085 | 16 085 |
| 5. Rzeczowe aktywa trwałe | 382 | 357 | 274 | 174 |
| 6. Należności długoterminowe | 250 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje | 5 | 5 | 5 | 0 |
| 8. Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 156 | 182 | 166 | 129 |
| 10. Inne rozliczenia międzyokresowe | 3 | 3 | 3 | 4 |
| II. Aktywa obrotowe | 7 878 | 4 947 | 4 134 | 4 019 |
| 1. Zapasy | 4 | 8 | 1 | 0 |
| 2. Należności krótkoterminowe | 2 743 | 2 778 | 2 558 | 2 645 |
| - w tym należności z tytułu podatku dochodowego | 3 | 3 | 0 | 33 |
| 3. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 4 613 | 560 | 1 090 | 889 |
| 5. Inne aktywa | 518 | 1 601 | 485 | 485 |
| Aktywa razem | 30 520 | 25 918 | 24 473 | 23 916 |

| Pasywa | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2016 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| I. Kapitał własny | 27 743 | 23 213 | 22 384 | 21 951 |
| A. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 27 715 | 23 188 | 22 369 | 21 942 |
| 1. Kapitał podstawowy | 4 248 | 3 912 | 3 912 | 3 912 |
| 2. Kapitał zapasowy | 25 903 | 22 146 | 21 974 | 21 974 |
| 3. Zyski zatrzymane/ niepokryte straty | -2 436 | -2 870 | -3 517 | -3 944 |
| - zysk/strata z lat ubiegłych | -3 689 | -3 689 | -4 951 | -4 951 |
| - zysk/strata netto | 1 253 | 819 | 1 434 | 1 007 |
| B. Przypadający udziałom niekontrolującym | 28 | 25 | 15 | 9 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 41 | 39 | 48 | 49 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 27 | 7 | 9 | 2 |
| 2. Rezerwy na zobowiązania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Zobowiązania finansowe | 14 | 32 | 39 | 47 |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 2 736 | 2 666 | 2 041 | 1 916 |
| 1. Zobowiązania finansowe | 59 | 817 | 187 | 402 |
| 2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 874 | 1 382 | 1 271 | 1 023 |
| 3. Inne zobowiązania | 655 | 321 | 482 | 404 |
| - w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 74 | 74 | 209 | 59 |
| 4. Rezerwy na zobowiązania | 115 | 127 | 79 | 87 |
| 5. Inne pasywa | 33 | 19 | 22 | 0 |
| Pasywa razem | 30 520 | 25 918 | 24 473 | 23 916 |

III. Kwartałny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

| | 01.01.-30.09. 2017 | 01.07-30.09. 2017 | 01.01-30.09. 2016 | 01.07-30.09. 2016 |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| A. Działalność kontynuowana | | | | |
| I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY | 15 501 | 5 243 | 12 292 | 4 375 |
| 1. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 15 450 | 5 243 | 12 292 | 4 375 |
| 2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 51 | 0 | 0 | 0 |
| II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 13 633 | 4 544 | 10 782 | 3 763 |
| 1. Amortyzacja | 500 | 157 | 246 | 79 |
| 2. Zużycie materiałów i energii | 118 | 40 | 119 | 36 |
| 3. Usługi obce | 9 835 | 3 304 | 7 373 | 2 488 |
| 4. Podatki i opłaty | 48 | 20 | 64 | 7 |
| 5. Wynagrodzenia | 2 575 | 856 | 2 170 | 810 |
| 6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 390 | 148 | 300 | 114 |
| 7. Pozostałe koszty rodzajowe | 116 | 19 | 510 | 229 |
| 8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 51 | 0 | 0 | 0 |
| III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY | 1 868 | 699 | 1 510 | 612 |
| 1. Pozostałe przychody operacyjne | 16 | 5 | 27 | 8 |
| 2. Pozostałe Koszty operacyjne | 188 | 51 | 159 | 52 |
| IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 1 696 | 653 | 1 378 | 568 |
| 1. Przychody finansowe | 42 | 17 | 11 | 2 |
| 2. Koszty finansowe | 105 | 57 | 55 | 14 |
| V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ | 1 633 | 613 | 1 334 | 556 |
| VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO | 1 633 | 613 | 1 334 | 556 |
| VII. PODATEK DOCHODOWY | 366 | 175 | 327 | 140 |
| 1. Podatek dochodowy - część bieżąca | 339 | 130 | 346 | 150 |
| 2. Podatek dochodowy - część odroczone | 27 | 45 | -19 | -10 |
| VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 1 267 | 438 | 1 007 | 416 |
| B. Działalność zaniechana | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | 1 267 | 438 | 1 007 | 416 |
| 1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 254 | 435 | 1 009 | 415 |
| 2. Przypadający udziałom niekontrolującym | 13 | 3 | -2 | 1 |
| | | | | |
| Liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 39 116 859 | 39 116 859 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) | 39 338 487 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł) | 0,03 | 0,01 | 0,03 | 0,01 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) | 39 338 487 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł) | 0,03 | 0,01 | 0,03 | 0,01 |

IV. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | 01.01.-30.09. 2017 | 01.07-30.09. 2017 | 01.01-30.09. 2016 | 01.07-30.09. 2016 |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| I. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | 1 267 | 438 | 1 007 | 416 |
| II. Inne całkowite dochody, w tym: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Rachunkowość zabezpieczeń | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Skutki aktualizacji majątku trwałego | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Zyski i straty aktuarialne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Całkowite dochody ogółem, w tym: | 1 267 | 438 | 1 007 | 416 |
| a) przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 254 | 435 | 1 009 | 415 |
| b) przypadające akcjonariuszom niesprawującym kontroli | 13 | 3 | -2 | 1 |

V. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego | Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym | Razem |
|--|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--|--|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | | | |
| Stan na 1 stycznia 2017 | 3 912 | 0 | 21 974 | 0 | 0 | -3 517 | 0 | 22 369 | 15 | 22 384 |
| Korekta błędu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 1 stycznia 2017 po korekcie błędu | 3 912 | 0 | 21 974 | 0 | 0 | -3 517 | 0 | 22 369 | 15 | 22 384 |
| Zmiany w okresie | 336 | 0 | 3 929 | 0 | 0 | -172 | 1 253 | 5 346 | 13 | 5 359 |
| Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie | 336 | 0 | 3 929 | 0 | 0 | -172 | 0 | 4 093 | 0 | 4 093 |
| - podział zysku netto | 0 | 0 | 172 | 0 | 0 | -172 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - emisja akcji serii H | 336 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 093 | 0 | 4 093 |
| Zysk (strata) netto jednostki dominującej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 253 | 1 253 | 13 | 1 266 |
| Zysk (strata) mniejszości | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 30 września 2017 | 4 248 | 0 | 25 903 | 0 | 0 | -3 689 | 1 253 | 27 715 | 28 | 27 743 |

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 lipca 2017 roku do 30 września 2017 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego | Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym | Razem |
|---|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--|--|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | | | |
| Stan na 1 lipca 2017 | 3 912 | 0 | 22 146 | 0 | 0 | -2 870 | 0 | 23 188 | 25 | 23 213 |
| Korekta błędu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 1 lipca 2017 po korekcie błędu | 3 912 | 0 | 22 146 | 0 | 0 | -2 870 | 0 | 23 188 | 25 | 23 213 |
| Zmiany w okresie | 336 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 434 | 4 527 | 3 | 4 530 |
| Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie | 336 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 093 | 0 | 4 093 |
| - podział zysku netto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - emisja akcji serii H | 336 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 093 | 0 | 4 093 |
| Zysk (strata) netto jednostki dominującej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 434 | 434 | 0 | 434 |
| Zysk (strata) mniejszości | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Stan na 30 września 2017 | 4 248 | 0 | 25 903 | 0 | 0 | -2 870 | 434 | 27 715 | 28 | 27 743 |

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego | Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym | Razem |
|---|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--|--|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | | | |
| Stan na 1 stycznia 2016 | 3 574 | 0 | 17 104 | 0 | 0 | -4 509 | 0 | 16 169 | 11 | 16 180 |
| Korekta błęd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 1 stycznia 2016 po korekcie błęd | 3 574 | 0 | 17 104 | 0 | 0 | -4 509 | 0 | 16 169 | 11 | 16 180 |
| Zmiany w okresie | 338 | 0 | 4 870 | 0 | 0 | -442 | 1 434 | 6 200 | 4 | 6 204 |
| Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie | 338 | 0 | 4 870 | 0 | 0 | -442 | 0 | 4 766 | 0 | 4 766 |
| - podział zysku netto | 0 | 0 | 442 | 0 | 0 | -442 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - emisja akcji | 338 | 0 | 4 428 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 766 | 0 | 4 766 |
| Zysk (strata) netto jednostki dominującej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 434 | 1 434 | 0 | 1 434 |
| Zysk (strata) mniejszości | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| Stan na 31 grudnia 2016 | 3 912 | 0 | 21 974 | 0 | 0 | -4 951 | 1 434 | 22 369 | 15 | 22 384 |

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego | Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym | Razem |
|---|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--|--|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | | | |
| Stan na 1 stycznia 2016 | 3 574 | 0 | 17 104 | 0 | 0 | -4 509 | 0 | 16 169 | 10 | 16 179 |
| Korekta błęd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 1 stycznia 2016 po korekcie błęd | 3 574 | 0 | 17 104 | 0 | 0 | -4 509 | 0 | 16 169 | 10 | 16 179 |
| Zmiany w okresie | 338 | 0 | 4 870 | 0 | 0 | -442 | 1 007 | 5 773 | -1 | 5 772 |
| Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie | 338 | 0 | 4 870 | 0 | 0 | -442 | 0 | 4 766 | 0 | 4 766 |
| - podział zysku netto | 0 | 0 | 442 | 0 | 0 | -442 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - emisja akcji | 338 | 0 | 4 428 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 766 | 0 | 4 766 |
| Zysk (strata) netto jednostki dominującej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 007 | 1 007 | 0 | 1 007 |
| Zysk (strata) mniejszości | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | -1 |
| Stan na 30 września 2016 | 3 912 | 0 | 21 974 | 0 | 0 | -4 951 | 1 007 | 21 942 | 9 | 21 951 |

Kwartalne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property
za III kwartał 2017 roku
(wszystkie dane podano w tys. zł, chyba że wskazano inaczej)

VI. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Wyszczególnienie | 01.01.-30.09. 2017 | 01.07.-30.09. 2017 | 01.01.-30.09. 2016 | 01.07.-30.09. 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 1 633 | 613 | 1 334 | 556 |
| II. Korekty razem | -183 | 724 | 115 | 255 |
| 1. Amortyzacja | 500 | 157 | 246 | 79 |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | -206 | -192 | 2 | -2 |
| 4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 38 | -12 | 0 | 0 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | -3 | 3 | 1 | 0 |
| 7. Zmiana stanu należności | -193 | 184 | -1 881 | -346 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 800 | -253 | 1 999 | 518 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -687 | 879 | -57 | 122 |
| 10. Inne korekty | 0 | 0 | 76 | 0 |
| 11. Zapłacony podatek dochodowy | -432 | -42 | -271 | -116 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | 1 450 | 1 337 | 1 449 | 811 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| I. Wpływy | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Z aktywów finansowych, w tym: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - odsetki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Inne wpływy inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Wydatki | 2 562 | 2 091 | 3 141 | 412 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 2 507 | 2 036 | 1 062 | 412 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 55 | 55 | 2 079 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - na nabycie aktywów finansowych | 55 | 55 | 2 079 | 0 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -2 562 | -2 091 | -3 141 | -412 |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| I. Wpływy | 4 869 | 4 869 | 0 | 0 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 4 869 | 4 869 | 0 | 0 |
| 2. Kredyty i pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Inne wpływy finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Wydatki | 234 | 62 | 74 | 49 |
| 1. Spłata kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych | 106 | 45 | 49 | 41 |
| 2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 43 | 14 | 24 | 7 |
| 3. Odsetki | 85 | 3 | 0 | 0 |
| 4. Inne wydatki finansowe | 0 | 0 | 1 | 1 |
| 5. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 4 635 | 4 807 | -74 | -49 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 3 523 | 4 053 | -1 766 | 350 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 3 523 | 4 053 | -1 766 | 350 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 1 090 | 560 | 2 655 | 539 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: | 4 613 | 4 613 | 889 | 889 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 0 | 0 | 0 | 0 |

VII. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

VII.1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa MZN Property, dawniej Grupa Kapitałowa Morizon S.A., (dalej jako „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z jednostki dominującej MZN Property Spółka Akcyjna (dalej także jako „Spółka”, „Emitent”, „Jednostka Dominująca”) i jej spółek zależnych: Virtal Sp. z o.o., Melog.com Sp. z o.o., Real Estate Software Sp. z o.o., Realo.pl Sp. z o.o., Finpack Sp. z o.o., Lendi Sp. z o.o. oraz Lendi Finance Sp. z o.o.

Spółka MZN Property S.A. (wcześniej Morizon S.A.) powstała w wyniku podjętej uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 2 września 2010 roku w sprawie przekształcenia spółki Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Morizon Spółka Akcyjna. Kapitał zakładowy Spółki 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. Poprzednik prawny Spółki został powołany dnia 9 stycznia 2008 roku na mocy aktu notarialnego Repertorium A nr 116/2008. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy – KRS z dnia 15 grudnia 2010 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowane zostało przekształcenie, a tym samym do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 0000372685 została wpisana Spółka - Morizon Spółka Akcyjna. W dniu 3 sierpnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Morizon S.A. uchwałą nr 3 zdecydowało o zmianie dotychczasowej firmy Spółki z Morizon Spółka Akcyjna na MZN Property Spółka Akcyjna. Zmiana została zarejestrowana przez sąd w dniu 21 września 2017 roku.

Od dnia 13 kwietnia 2015 roku siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Rakowiecka 36 lok. 341. Wcześniej siedziba mieściła się w Gdyni, przy ul. Sportowej 8. Na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka 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 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

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

Uchwałą nr 3/03/2013 z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki 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 rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27 maja 2013 roku kapitał zakładowy spółki podwyższono z kwoty 1 094 852 zł do kwoty 1 249 852 zł.

Na mocy aktu notarialnego Repertorium A nr 140/2014 w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w granicach kapitału docelowego, 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 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 złotych za jedną akcję.

Ponadto na mocy aktu notarialnego Repertorium A 622/2014 również w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Morizon S.A. postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2 089 296,10 złotych do kwoty 3 573 671,70 złotych w drodze emisji 14 843 756 sztuk 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 Spółki 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 dniu 23 września 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Emitenta polegającej na zamianie akcji serii C na akcje zwykłe na okaziciela. Uchwała została zaprotokołowana przez notariusza Bartłomieja Jabłońskiego (Rep. A nr 13465/2014). Powyższa zmiana Statutu została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Gdańsk-Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 listopada 2014 roku.

Uchwałą nr 2 z dnia 14 kwietnia 2016 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 3 573 671,70 złotych do kwoty 3 911 685,90 złotych w drodze emisji 3 380 142 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. Objęcie akcji przez nowych akcjonariuszy nastąpiło w zamian za wkład niepieniężny, który stanowił 31.700 udziałów, o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 585 000 złotych, stanowiących 60,4% kapitału zakładowego spółki Finpack Sp. z o.o.

W dniu 20 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Morizon S.A. 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 akcji. Na podstawie oświadczenia z dnia 4 lipca 2017 roku o wysokości objętego kapitału zakładowego w ramach podwyższenia kapitału

zakładowego oraz o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w Statucie (Rep. A 7632/2017), Zarząd Emitenta, 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 akcje na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 336 136,20 zł, 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 związku z powyższym, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej wysokości 3 911 685,90 zł do wysokości 4 247 822,10 zł, tj. o kwotę 336 136,20 zł, w drodze emisji 3 361 362 akcje zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym wysokość objętego kapitału zakładowego MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 zł. 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 roku.

Dnia 5 lipca 2017 roku na Jednostka Dominująca, jeszcze pod nazwą Morizon S.A., zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

Na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, kapitał zakładowy MZN Property S.A. 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 jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania MZN Property S.A. jest działalność usługowa w zakresie działalności portali internetowych (PKD 6312Z).

VII.2. Notowania na rynku regulowanym

Giełda: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej jako „GPW”)
ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

Symbol na GPW: MZN

Data debiutu: od kwietnia 2011 roku notowania na rynku NewConnect, od dnia 5 lipca 2017 roku debiut na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie

Przynależność do indeksu: WIG-Poland, WIG-MEDIA, WIG

System depozytowo-rozliczeniowy: Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW),
ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

VII.3. Skład Grupy Kapitałowej MZN Property

W skład Grupy Kapitałowej MZN Property, oprócz jednostki dominującej, w latach 2016-2017 wchodziły następujące spółki zależne:

| Lp. | Nazwa jednostki | Siedziba | Rodzaj działalności | Dzień nabycia kontroli | Udział w kapitale | | | |
|-----|---------------------------------|---------------------------------|--|--------------------------|-------------------|------------|------------|------------|
| | | | | | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2016 |
| 1 | Virtal Sp. z o.o. | Gdańsk, Gradowa 11 | 73, 12,C, Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (internet) | 29 czerwca 2011 roku | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 2 | Melog.com Sp. z o.o. | Warszawa, Rakowiecka 36/341 | 63,12,Z, Działalność portali internetowych | 22 stycznia 2014 roku | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 3 | Real Estate Software Sp. z o.o. | Warszawa, Rakowiecka 36/341 | 62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem | 22 stycznia 2014 roku | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 4 | Realo.pl Sp. z o.o. | Warszawa, Rakowiecka 36/341 | 62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem | 22 stycznia 2014 roku | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 5 | Finpack Sp. o.o. | Szczecin, Wojska Polskiego 47/6 | 66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych | 27 kwietnia 2016 roku | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 6 | Lendi Sp. z o.o. | Szczecin, Wojska Polskiego 47/6 | 66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych | 5 października 2016 roku | 100% | 100% | 99% | - |
| 7 | Lendi Finance Sp. z o.o. | Pruszcz Gdański, Jana z Kolna 1 | 66,19, Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych | 26 września 2017 roku | 99% | - | - | - |

MZN Property S.A. sporządza kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property metodą pełną. Poniżej zaprezentowano informacje dotyczące poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz nabycia przez Jednostkę Dominującą kontroli nad poszczególnymi spółkami zależnymi.

Spółka zależna Virtal Sp. z o.o. została założona przez Morizon 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. Morizon 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 Virtal 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 Morizon 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 Virtal Sp. z o.o.

Nabycie kontroli nad Spółkami Grupy Melog.com odbyło się w drodze podpisania umowy inwestycyjnej z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy Morizon Spółka Akcyjna, a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy Morizon 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 Morizon S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Melog.com 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 Melog.com Sp. z o.o. stała się Spółka Morizon S.A., która nabyła 1 214 udziałów. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa sprzedaży pozostałych udziałów w Melog.com Sp. z o.o. pomiędzy Morizon S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi akcjonariuszami Melog.com Sp. z o.o. Zgodnie z wyżej powołaną umową sprzedaży udziałów, nastąpiła sprzedaż 46 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Jarosława Świącickiego oraz 42 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Tomasza Świącickiego na rzecz Morizon 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 Morizon S.A. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 3 grudnia 2013 roku.

Melog.com Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli przez Morizon 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. Melog.com Sp. z o.o. objął 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 Melog.com Sp. z o.o.

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. Melog.com Sp. z o.o. objął 100% kapitału zakładowego, którego wartość ustalono na 5 000 zł tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy.

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 współników, 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 tys. zł oraz w zamian za 3 380 142 akcje zwykłe serii G w podwyższonym kapitale MZN Property S.A., oferowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1,41 zł za akcję, tj. po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 4 766 tys. złotych.

Jednocześnie Alterium Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, Alterium Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie oraz osoby fizyczne będące współnikami Alterium Sp. z o.o., złożyli Emitentowi ofertę nieodpłatnego zbycia na rzecz MZN Property S.A. nie więcej niż 1 063 830 akcji zwykłych serii G MZN Property S.A. (opcja call). Nieodpłatne przeniesienie własności akcji na rzecz MZN Property S.A. w wykonaniu przedmiotowej oferty miało nastąpić na żądanie MZN Property S.A., które mogło zostać zgłoszone w przypadku niezyskania przez Finpack Sp. z o.o. określonych w umowie wyników finansowych (przychodu i zysku) za okres kolejnych dwunastu miesięcy kalendarzowych rozpoczynających się w dniu 1 maja 2016 roku. Ilość akcji, które miały być przeniesione miała wynikać z poziomu zdefiniowanych przez strony wskaźników obliczonych na podstawie wyników Finpack Sp. z o.o. za powyżej wskazany okres. Oferta była nieodwołalna i niewygasająca w okresie do dnia 31 grudnia 2017 roku. Każdy z podmiotów składających ofertę zobowiązał się do nie dokonywania w okresie ważności oferty jakichkolwiek czynności rozporządzających akcjami objętymi ofertą lub zobowiązujących do zbycia akcji objętych ofertą, oraz nie ustanawiania żadnych obciążeń na akcjach objętych ofertą, bez uprzedniej zgody Emitenta wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Po weryfikacji przez biegłego rewidenta wyników Finpack Sp. z o.o. w zakresie pozycji przewidzianych w w/w umowie inwestycyjnej za okres jednego roku po dniu nabycia, potwierdzono, iż wymagane umową progi zostały zrealizowane, w związku z czym uprawnienie MZN Property S.A. do realizacji opcji call wygasło. Powyższe zostało potwierdzone przez biegłego rewidenta w Sprawozdaniu z faktycznych ustaleń z dnia 29 czerwca 2017 roku.

Spółka Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie została utworzona w dniu 5 października 2016 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych. W pierwszych miesiącach 2017 roku Lendi Sp. z o.o. nie prowadziła działalności gospodarczej, jednak w drugim kwartale 2017 roku, w związku z rozwojem nowego projektu polegającego na wprowadzeniu na rynek pośredników kredytów gotówkowych innowacyjnego narzędzia służącego do porównywania ofert kredytowych oraz realizacji finansowania dla klienta końcowego, Lendi Sp. z o.o. rozpoczęła prowadzenie działalności oraz zaczęła uzyskiwać pierwsze przychody ze sprzedaży. Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz par. 5 i 8 MSR 8 spółka Lendi Sp. z o.o. została wyłączona z konsolidacji w oparciu o zasadę istotności – nadrzędną zasadę rachunkowości. Z punktu widzenia Emitenta i całej Grupy Kapitałowej dane w/w spółki nie są istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz

wyniku finansowego Grupy. W przyszłości, wraz ze wzrostem skali działalności Lendi Sp. z o.o., Zarząd Jednostki Dominującej będzie analizował jej wyniki oraz inne dane finansowe pod kątem obowiązku objęcia jednostki zależnej konsolidacją.

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. Do momentu sporządzenia niniejszego raportu w/w jednostka zależna nie prowadziła istotnej działalności gospodarczej, w związku z czym na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz par. 5 i 8 MSR 8 spółka Lendi Finance Sp. z o.o. została wyłączona z konsolidacji w oparciu o zasadę istotności – nadrzędną zasadę rachunkowości. Z punktu widzenia Emitenta i całej Grupy Kapitałowej dane w/w spółki nie są istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy. W przyszłości, wraz ze wzrostem skali działalności Lendi Finance Sp. z o.o., Zarząd Jednostki Dominującej będzie analizował jej wyniki oraz inne dane finansowe pod kątem obowiązku objęcia jednostki zależnej konsolidacją.

VII.4. Połączenie spółek

W okresie objętym niniejszym kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek.

VII.5. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Jarosław Świącicki – Prezes Zarządu,
- Sławomir Topczewski – Wiceprezes Zarządu.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu MZN Property S.A.

VII.6. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Skład Rady Nadzorczej MZN Property S.A. na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- 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.

Od dnia publikacji raportu śródrocznego za pierwsze półrocze 2017 roku, tj. od dnia 28 września 2017 roku, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta.

VII.7. Zatwierdzenie do publikacji kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 28 listopada 2017 roku.

VII.8. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Oświadczenie o zgodności z MSSF

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 133 ze zm.) Spółka jest zobowiązana do publikowania wyniku finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 roku, który jest uznany za bieżący śródroczny okres sprawozdawczy.

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku zostało sporządzone z zastosowaniem takich samych zasad rachunkowości, jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku, w którym to sprawozdaniu znajduje się szczegółowy opis stosowanej polityki rachunkowości.

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 roku. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu porównawczych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej i Jednostki Dominującej.

Spółka MZN Property S.A. – jako podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej jest odpowiedzialna za sporządzanie skonsolidowanych sprawozdań i raportów finansowych. Działając w oparciu o postanowienia § 83 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie

informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 roku poz. 133) Spółka nie przekazuje odrębnego raportu kwartalnego oraz śródrocznego, lecz zamieszcza w skonsolidowanych raportach, swoje skrócone jednostkowe kwartalne i śródroczne dane finansowe.

VII.9. Waluta kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Grupy oraz walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Wszystkie kwoty, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. zł”).

VII.10. Prezentacja sprawozdań finansowych

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Grupa prezentuje odrębnie „Skonsolidowany rachunek zysków i strat”, które zamieszczane jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowany rachunek zysków i strat” prezentowane jest w wariantcie porównawczym, natomiast „Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

„Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym” w pierwszej kolejności prezentuje zmiany kapitału wynikające z transakcji z właścicielami, a następnie wpływ całkowitych dochodów na kapitał własny wynikający ze „Kwartalne skrócone śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów”.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej dodatkowo na początek okresu porównawczego.

VII.11. Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

W niniejszym kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 września 2017 roku nie wprowadzono korekt błędów popełnionych w okresach poprzednich, które miałyby wpływ na dane finansowe za porównywalne okresy.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2017 roku nie dokonywano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

VII.12. Zasady przeliczania pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały zastosowane do wyceny bilansowej:

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

| Waluta | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2016 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| EUR | 4,3091 | 4,2265 | 4,4240 | 4,3120 |

- 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 2017 roku do 30 września 2017 roku 1 EUR = 4,2566 PLN,
 - w okresie od 1 lipca 2017 do 30 września 2017 roku 1 EUR = 4,2751 PLN,
 - w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku 1 EUR = 4,3688 PLN,
 - w okresie od 1 lipca 2016 do 30 września 2016 roku 1 EUR = 4,3453 PLN.

VII.13. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie

Profesjonalny osąd

Szacunek to proces ustalania wartości składnika sprawozdania finansowego wymagającego własnego osądu na podstawie najbardziej aktualnych, dostępnych i wiarygodnych informacji. Na jednostkach ciąży obowiązek ciągłej weryfikacji szacunków w zależności od zmieniających się okoliczności stanowiących podstawę ich dokonania. Do najczęściej występujących szacunków zaliczane są:

- stawki amortyzacyjne,
- rezerwy,
- odpisy aktualizujące,
- podatek odroczone.

Zmiany szacunku poszczególnego składnika sprawozdania finansowego należy uwzględnić przy obliczaniu zysku/straty netto w okresie, w którym ma miejsce zmiana szacunku, jeśli dotyczy tego okresu lub okresie, w którym ma miejsce zmiana i w przyszłych okresach, jeżeli dotyczy wszystkich tych okresów. Skutki zmiany szacunku w celu uzyskania porównywalności danych należy zaprezentować przy zachowaniu kryteriów klasyfikacyjnych zastosowanych w latach poprzednich, tzn. ująć w tej samej pozycji sprawozdania z zysków i strat, w której sklasyfikowano wcześniej wartość szacunku.

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Mimo, iż przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy kierownictwa spółki na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od przewidywanych. Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji.

Klasyfikacja umów leasingu

Grupa jest stroną umów leasingu, które spełniają warunki umów leasingu finansowego lub operacyjnego. Klasyfikacja leasingu operacyjnego lub finansowego odbywa się w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej transakcji.

Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według obowiązujących przepisów będą stosowane na moment zrealizowania aktywa lub rozwiązania rezerwy, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskanych wyników finansowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

Odpis aktualizujący należności

Grupa dokonuje aktualizacji wartości należności na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania wpływów z tytułu przeterminowanych należności i szacuje wartość utraconych wpływów, na które tworzy odpisy aktualizujące.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd Jednostki Dominującej szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń

i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Spółki.

W ramach sporządzania rocznych sprawozdań finansowych Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadza test na utratę wartości prac rozwojowych w toku. Ostatnie testy w tym zakresie zostały przeprowadzone na koniec 2016 roku poprzez porównanie wartości bilansowej aktywa z jego wartością odzyskiwaną. Zgodnie z wynikami przeprowadzonych testów na utratę wartości „Projektu Mobile”, „Projektu Finance” oraz „Projektu EcoSystem”, w ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, Grupa nie była zobligowana do dokonania odpisów aktualizujących wartość bilansową kosztów zakończonych prac rozwojowych ani prac rozwojowych w toku. Szczegóły dotyczące przeprowadzonych testów zostały opisane w notcie nr 2 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej za 2016 rok.

Na dzień 30 września 2017 roku nie stwierdzono konieczności przeprowadzania testów na utratę wartości prac rozwojowych w toku ani innych składników wartości niematerialnych, w tym kosztów zakończonych prac rozwojowych.

W poniższej tabeli zaprezentowano informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych:

| Tytuł | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2017 | Zmiana 3Q2017 | Zmiana 1-3Q2017 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------------|--------------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 156 | 182 | 166 | 129 | -26 | -10 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 27 | 7 | 9 | 2 | 20 | 18 |
| Rezerwa na koszty personalne | 115 | 127 | 79 | 79 | -12 | 36 |
| Pozostałe rezerwy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe | 743 | 698 | 594 | 505 | 45 | 149 |
| Odpisy aktualizujące środki trwałe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Odpis aktualizujący wartość firmy | 10 038 | 10 038 | 10 038 | 10 038 | 0 | 0 |

VII.14. Dodatkowe noty objaśniające

1. Segmenty operacyjne

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym Grupą i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym. Grupa jako osoby zarządzające przyjmuje Członków Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej.

Pomiar zysków i strat oraz metody wyceny aktywów i zobowiązań dotyczących poszczególnych segmentów są tożsame z pomiarem oraz metodami stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Do najistotniejszych aktywów nie ujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą: wartość firmy, środki pieniężne, pożyczki udzielone, aktywa z tytułu podatku odroczonego, należności z tytułu podatków i innych świadczeń.

Do najistotniejszych zobowiązań nie ujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą zobowiązania z tytułu podatków oraz innych zobowiązań nie dotyczących działalności danego segmentu.

Do najistotniejszych przychodów, które nie są alokowane na poszczególne segmenty należą przychody ze sprzedaży towarów i materiałów oraz incydentalne przychody nie związane bezpośrednio z działalnością podstawową Jednostki Dominującej.

Do najistotniejszych kosztów nie zaliczanych do kosztów danego segmentu należą koszty związane z doradztwem w zakresie przekształceń własnościowych Jednostki Dominującej oraz inne incydentalne koszty nie mające bezpośredniego powiązania z podstawową działalnością Grupy.

Model biznesowy Grupy

Grupa Kapitałowa MZN Property w swojej działalności wykorzystuje kombinację kilku modeli biznesowych zapewniających z jednej strony stabilność, a z drugiej możliwość osiągnięcia wzrostu przychodów wraz ze wzrostem oglądalności portali.

Główne źródła przychodów Grupy to:

- stałe opłaty od partnerów biznesowych zależne od liczby publikowanych ofert i inwestycji,
- opłaty od ogłoszeniodawców indywidualnych,
- opłaty za pozycjonowanie ogłoszeń w wynikach wyszukiwania,
- opłaty za efekt - opłaty za dostarczone agencjom nieruchomości i deweloperom kontakty (tzw. leady) od osób zainteresowanych ogłoszeniami,
- opłaty za emisję reklam,
- opłaty z tytułu reklamy pośrednictwa finansowego (reklama produktów finansowych dot. nieruchomości),
- opłaty za dzierżawę aplikacji do obsługi biur nieruchomości,
- opłaty za obsługę kampanii internetowych, budżetów reklamowych oraz za pozycjonowanie serwisów internetowych w wyszukiwarkach,
- opłaty prowizyjne od zawartych transakcji z udziałem klientów poleconych przez Grupę,
- opłaty z tytułu pośrednictwa finansowego (udzielenie kredytów i pożyczek za pośrednictwem FinPack),
- opłaty za dzierżawę aplikacji FinPack.

Zarządzanie Grupą odbywa się w podziale na segmenty, odpowiednio do rodzaju oferowanych usług. Każdy z segmentów stanowi część składową Grupy osiągającą przychody i ponoszącą koszty, zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Emitenta ustalił, na podstawie raportów, których używa do podejmowania strategicznych decyzji, dwa główne segmenty branżowe uwzględniające rodzaje wykonywanych usług, tj.:

- segment nieruchomościowy (portale i usługi online) oraz
- segment finansowy.

W przyszłości Grupa zamierza prowadzić działalność również w zakresie segmentu obsługi transakcyjnej z elementami sieci franczyzowej.

Segment nieruchomościowy (portale i usługi online)

Działalność w ramach segmentu nieruchomości stanowi core business Grupy MZN Property. Flagowym portalem nieruchomościowym jest portal morizon.pl, dzięki któremu agencje nieruchomości, deweloperzy, samorządy i osoby prywatne z całej Polski mogą prezentować oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości, a użytkownicy serwisu mogą wyszukać 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 nieruchomości.

Po przejściu w kwietniu 2013 roku 100% akcji spółki Media Nieruchomości S.A., Emitent stał się również właścicielem serwisu nportal.pl, a po nabyciu w styczniu 2014 roku 100% udziałów w spółce Melog.com Sp. z o.o. 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 przychodów ze sprzedaży, m.in. poprzez udostępnienie atrakcyjnej oferty dla klientów wszystkich serwisów należących do Grupy. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa MZN Property jest liderem na polskim rynku pod względem liczby prezentowanych ofert nieruchomości.

Aktualnie Grupa MZN Property zapewnia 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. System umożliwia wygodną pracę z ofertami i kontrahentami z dowolnej lokalizacji.

Virtal Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie marketingu internetowego, tworzenia firmowych stron internetowych oraz ich pozycjonowaniu w wyszukiwarkach. Świadczy na rzecz Emitenta, firm z branży nieruchomości oraz szeregu innych podmiotów zewnętrznych usługi pozycjonowania oraz płatnego zakupu ruchu (SEM i SEO) w wyszukiwarkach.

Segment finansowy

Dzięki wejściu do Grupy w drugim kwartale 2016 roku spółki Finpack Sp. z o.o. Grupa MZN Property poszerzyła swoją ofertę o usługi komplementarne do zakupu nieruchomości. Aktualnie Grupa jest w posiadaniu czołowego rozwiązania FinTech dla pośredników finansowych, w tym agencji nieruchomości i deweloperów. Aplikacje są udostępniane w modelu SaaS z możliwością dedykowanego wdrożenia na serwerach klienta. FinPack umożliwia udzielanie kredytów hipotecznych, gotówkowych oraz kredytów dla firm. Ponadto w 2016 roku Grupa rozpoczęła samodzielną obsługę zapytań kredytowych otrzymanych poprzez własne portale wyszukiwania nieruchomości dzięki własnej sieci doradców. Dotychczas zapytania kredytowe były przekazywane zewnętrznym pośrednikom kredytowym.

Głównym zadaniem oferowanych systemów Finpack jest przyspieszenie i usprawnienie pracy oraz podniesienie jakości oferowanych usług doradców finansowych, agencji nieruchomości i deweloperów. Dzięki systemowi Finpack po pierwszym spotkaniu z doradcą finansowym, klient otrzymuje symulację ofert z 20 banków, tak dokładną jak w rzeczywistych placówkach tych banków. Symulacja zawiera oferty dopasowane pod potrzeby danego klienta z dokładnym wyliczeniem zdolności kredytowej w każdym z banków oddzielnie. Już na pierwszym spotkaniu klient może podpisać wnioski kredytowe do kilku banków i rozpocząć proces pozyskiwania finansowania.

Rozwiązania Finpack obejmują:

- **FinRate** – usprawnia proces doradztwa kredytowego w zakresie kredytów hipotecznych, gotówkowych i firmowych. Można go traktować jako zbiór kalkulatorów bankowych symulujących koszty kredytu i weryfikujących zdolność klienta. Po wprowadzeniu informacji na temat profilu i preferencji klienta, system w ciągu kilku sekund przedstawi symulacje ofert kredytowych wraz ze zbadaniem zdolności i automatycznym wypełnieniem wniosków. FinRate umożliwia realizację pierwszego etapu sprzedaży produktów finansowych, na który składa się: wyszukanie i dopasowanie oferty finansowej wg preferencji i profilu danego Klienta, określenie checklisty z wzorami dokumentów potrzebnych do złożenia pełnego wniosku kredytowego oraz pobranie i wypełnienie wszelkich niezbędnych formularzy.
- **FinCRM** – aplikacja, która jest uzupełnieniem systemu FinRate i jest przeznaczona do realizacji kolejnych etapów procesu kredytowania. FinCRM umożliwia weryfikację checklisty dokumentów i formularzy przez dedykowanego specjalistę, tworzenie list zadań powiązanych z danym wnioskiem lub Klientem, weryfikację stanów poszczególnych wniosków wraz z inteligentnym proponowaniem pewnych zachowań mających na celu zwiększenie efektywności pracy i przyspieszenie procesu realizacji wniosku, prowadzenie rozliczeń z bankami i partnerami biznesowymi. FinCRM nie tylko sprawia, że działania doradcy są bardziej efektywne, ale również pozwala w pełni panować nad czasem i finansami firmy.
- **FinBroker** – rozwiązanie dedykowane dla pośredników finansowych, które uzupełnia powyższy proces o możliwość sprzedaży produktów finansowych poszczególnych banków. FinBroker zapewnia wsparcie merytoryczne i pomoc użytkownikom na każdym etapie realizacji wniosków kredytowych.

- FinPartner – rozwiązanie dedykowane dla biur nieruchomości oraz deweloperów pozwalający zapewnić klientom pozyskanie finansowania dla wybranej nieruchomości. Dzięki programowi FinPartner biura nieruchomości oraz deweloperzy mogą przejąć rolę pośredników kredytowych i samodzielnie w siedzibie swojej firmy zapewniać kompleksową obsługę finansową klientów. Biura nieruchomości oraz deweloperzy mogą korzystać także z wybranych funkcji systemów FinPack, a resztę procesu kierować do doradców kredytowych FinPack.

Na podstawie aplikacji FinRate został również stworzony dedykowany, uproszczony serwis dla internautów Morizon Finance udostępniony pod adresem www.morizon.pl/finance. Jego celem jest pomoc użytkownikowi w uzyskaniu finansowania na wybraną nieruchomość (kredyt hipoteczny), remont lub wykończenie (kredyt gotówkowy). Dzięki przemyślanej architekturze aplikacji wdrożenia, Frontend Morizon Finance i Frontend Aplikacji dla doradców kredytowych realizuje wszystkie przeliczenia na podstawie współdzielonej bazy danych. Zastosowane technologie (Scala, Play Framework, AngularJS) zapewniają rozwiązaniu skalowalność bez obaw o jego wydajność.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w systemie Finpack dostępne są oferty następujących banków: Alior Bank, Bank Poczty, BGŻ, BOŚ Bank, Citi Handlowy, Credit Agricole, Deutsche Bank, EuroBank, Getin Bank, Idea Bank, ING Bank Śląski, Millennium Bank, mBank, NestBank, Pekao S.A., Pekao BH, PlusBank, PKO BP oraz Raiffeisen Bank.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym.

Emitent dla każdego segmentu prezentuje wartość przychodów i kosztów oraz zrealizowany wynik ze sprzedaży. Z uwagi na fakt, iż Emitent nie ma możliwości przypisania środków trwałych, należności oraz zobowiązań poszczególnych segmentów do poszczególnych kanałów sprzedaży, Emitent nie prezentuje aktywów i pasywów w podziale na poszczególne segmenty. Grupa nie ma również możliwości przypisania do każdego segmentu kosztów finansowania zewnętrznego (w tym kosztów odsetkowych) oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Poniżej zaprezentowano przychody i koszty Grupy wygenerowane w ramach w/w segmentów operacyjnych.

W związku z faktem, iż działalność Grupy w zakresie segmentu usług finansowych dotyczy nabytej z końcem kwietnia 2016 roku spółki zależnej Finpack Sp. z o.o., ze względu na brak porównywalności danych, w niniejszym sprawozdaniu nie zaprezentowano danych porównywalnych w podziale na segmenty operacyjne za pierwsze trzy kwartały 2016 roku.

| Wyszczególnienie | SEGMENTY OPERACYJNE | | RAZEM |
|--|--|---|---------------|
| | Segment wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I) | Segment oferowania usług finansowych (SEGMENT II) | |
| za okres 01.01 - 30.09.2017 | | | |
| A. Działalność kontynuowana | | | |
| I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY | 11 752 | 3 749 | 15 501 |
| 1. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 11 701 | 3 749 | 15 450 |
| 2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 51 | 0 | 51 |
| II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 9 943 | 3 690 | 13 633 |

| Wyszczególnienie | SEGMENTY OPERACYJNE | | RAZEM |
|--|--|---|--------------|
| | Segment wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I) | Segment oferowania usług finansowych (SEGMENT II) | |
| 1. Amortyzacja | 472 | 28 | 500 |
| 2. Zużycie materiałów i energii | 100 | 18 | 118 |
| 3. Usługi obce | 6 612 | 3 223 | 9 835 |
| 4. Podatki i opłaty | 16 | 32 | 48 |
| 5. Wynagrodzenia | 2 276 | 299 | 2 575 |
| 6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 345 | 45 | 390 |
| 7. Pozostałe koszty rodzajowe | 71 | 45 | 116 |
| 8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 51 | 0 | 51 |
| III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY | 1 809 | 59 | 1 868 |
| 1. Pozostałe przychody operacyjne | 12 | 4 | 16 |
| 2. Pozostałe Koszty operacyjne | 175 | 13 | 188 |
| IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 1 646 | 50 | 1 696 |
| 1. Przychody finansowe | 42 | 0 | 42 |
| 2. Koszty finansowe | 105 | 0 | 105 |
| V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ | 1 583 | 50 | 1 633 |
| VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO | 1 583 | 50 | 1 633 |
| VII. PODATEK DOCHODOWY | 366 | 0 | 366 |
| 1. Podatek dochodowy - część bieżąca | 339 | 0 | 339 |
| 2. Podatek dochodowy - część odroczone | 27 | 0 | 27 |
| VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 1 217 | 50 | 1 267 |
| B. Działalność zaniechana | 0 | 0 | 0 |
| C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | 1 217 | 50 | 1 267 |
| 1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 204 | 50 | 1 254 |
| 2. Przypadający udziałom niekontrolującym | 13 | 0 | 13 |

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata z działalności operacyjnej danego segmentu.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2017 roku nie były dokonywane transakcje pomiędzy poszczególnymi segmentami operacyjnymi Grupy.

Nie występują różnice między pomiarem zysków i strat segmentów sprawozdawczych a pomiarem zysków i strat brutto Grupy Kapitałowej.

Prawie całość przychodów ze sprzedaży generowana przez poszczególne segmenty realizowana jest na rynku polskim, w związku z czym Emitent nie prezentuje przychodów ze sprzedaży w podziale na obszary geograficzne.

Grupa MZN Property nie uzyskała przychodów przekraczających 10% ogólnej kwoty przychodów ze sprzedaży do jednego nabywcy zarówno w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku, jak i w analogicznym okresie roku poprzedniego.

2. Wartości niematerialne i prace rozwojowe

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę Kapitałową obejmują wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe, oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w podstawowej działalności Jednostki Dominującej oraz inne wartości niematerialne. Koszty prac rozwojowych ujmowanych przez Grupę jako składnik wartości niematerialnych związane są z wytworzeniem oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdatna jest do użytku i generowania korzyści ekonomicznych. Inwestycje realizowane przez Grupę Emitenta dotyczące systemów informatycznych obejmowały swoim zakresem kilka kategorii rozwiązań.

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa posiadała następujące wartości niematerialne:

| Wartości niematerialne | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| a) koszty zakończonych prac rozwojowych | 1 870 | 1 999 | 2 269 | 157 |
| b) inne wartości niematerialne | 9 | 2 | 25 | 87 |
| c) prace rozwojowe w toku wytwarzania | 3 882 | 2 338 | 1 512 | 3 261 |
| Wartości niematerialne razem | 5 761 | 4 339 | 3 806 | 3 505 |

| Wartości niematerialne (struktura własnościowa) | 30.06.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Własne | 5 761 | 4 339 | 3 806 | 3 505 |
| Wartości niematerialne razem | 5 761 | 4 339 | 3 806 | 3 505 |

Zakończone prace rozwojowe dotyczą głównie nakładów poniesionych na witrynę internetową morizon.pl, która jest główną platformą osiągania przychodów przez Jednostkę Dominującą, parsery oraz zakończone z końcem 2016 prace rozwojowe w zakresie projektu rozwojowego „Integracja” realizowanego równolegle w MZN Property S.A. oraz w spółce zależnej Melog.com Sp. z o.o. dotyczącego integracji systemów informatycznych zarządzających portalami internetowymi Emitenta umożliwiającą centralne zarządzanie publikowanymi ofertami. Wskazane prace zostały przyjęte do użytkowania i są amortyzowane, jak również prace dotyczące projektu rozwojowego „Agencja5000” realizowanego w spółce zależnej Melog.com Sp. z o.o. i będącego produktem oferowanym klientom działającym w branży nieruchomości.

Projekt morizon.pl

Na projekt morizon.pl składały się: algorytm pozycjonowania ogłoszeń, wersja graficzna interfejsu użytkownika, wykorzystywana na potrzeby portalu i serwisów partnerskich, technologia realizacji portalu i głównych serwisów partnerskich oraz mechanizmy zbierania danych i zgód od użytkowników systemów.

Projekt parsery

Parsery to projekt zawierający algorytmy oraz realizujący transfer i interfejs danych na linii oprogramowania branżowe – systemy Spółki. Dzięki temu projektowi zapewniona jest wysoka jakość, kompletność oraz aktualność ofert zamieszczanych w serwisach Grupy. Jakość oraz częstotliwość

przekazywanych danych ma istotny wpływ dla konwersji, więc i użyteczności serwisów Spółki zarówno dla ogłoszeniodawców jak i dla osób poszukujących nieruchomości. Projekt ten stanowi podstawę dla nowych rozwiązań, które będą wdrażane w ramach realizowanego projektu Integracja.

Projekt Integracja

Projekt Integracja realizowany był równolegle w Spółkach Grupy Kapitałowej MZN Property (w Jednostce Dominującej oraz w spółce zależnej Melog.com Sp. z o.o.) w celu osiągnięcia efektów synergii działalności operacyjnej pomiędzy Spółkami. Głównym założeniem prac rozwojowych było ujednoczenie systemów informatycznych w zakresie podstawowych funkcjonalności umożliwiających optymalne zarządzanie i kontrolowanie przepływu informacji, danych oraz realizowanych procesów sprzedażowych poprzez portale internetowe podmiotów. Główną funkcjonalnością realizowanych w ramach tych projektów prac rozwojowych było umożliwienie centralnego zarządzania ofertami publikowanymi na portalach internetowych Spółek oraz przeniesienie portali wydawanych przez Spółki na jednolitą platformę technologiczną.

Dzięki wdrożeniu Projektu Integracja koordynowanie działań operacyjnych w obu Spółkach Grupy stało się zdecydowanie mniej kapitałochłonne, a w przyszłości umożliwi rozszerzenie zakresu działalności i zwiększenie przychodów ze sprzedaży oraz rentowności Spółek należących do Grupy.

Projekt Agencja5000

Nowa wersja oprogramowania Agencja5000 dla obsługi agencji nieruchomości zastąpiła poprzednią wersję o nazwie Agencja3000. Projekt ten był realizowany w spółce Melog.com Sp. z o.o. i w przeciwieństwie do poprzedniczki jest systemem w pełni online'owym, umożliwiającym pełną obsługę systemu poprzez przeglądarkę.

Projekt Agencja5000 polegał na stworzeniu profesjonalnego, wielofunkcyjnego panelu administracyjnego do zarządzania ofertami na portalach nieruchomościowych Spółek Grupy MZN Property, jednocześnie będącego zaawansowanym systemem typu CRM, wyspecjalizowanym pod kątem pośredników obrotu nieruchomościami, który umożliwia zarządzanie ofertami i kontrahentami oraz ułatwia organizację pracy biura nieruchomości. Głównymi funkcjonalnościami oprogramowania są: administrowanie pracą biura, zarządzanie bazą ogłoszeń, stała obsługa zapytań ofertowych, tworzenie personalizowanych kont do logowania dla wszystkich pracowników biura.

Wdrożenie wypracowanych rozwiązań w ramach Projektu Agencja5000 umożliwi Grupie generowanie wyższych przychodów z tytułu udostępniania abonamentu na oprogramowanie i poprawę efektywności procesu dystrybucji. Agencja5000 staje się też systemem za pośrednictwem którego Grupa może dystrybuować szereg innych usług oferowanych przez Grupę firmom wyspecjalizowanym w obrocie nieruchomościami.

Ponadto w okresie objętym niniejszym kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem finansowym realizowane były następujące projekty rozwojowe:

- projekt pod nazwą „Mobile” realizowany równolegle przez MZN Property S.A. oraz spółkę zależną Melog.com Sp. z o.o.,
- projekt „Finance” realizowany równolegle przez MZN Property S.A. oraz spółkę zależną Melog.com Sp. z o.o.,

- projekt „EcoSystem” realizowany równolegle przez MZN Property S.A. oraz spółkę zależną Melog.com Sp. z o.o.,
- projekt „Cube” realizowany przez spółkę zależną Melog.com Sp. z o.o. (nowy projekt rozpoczęty w trzecim kwartale 2017 roku, w ramach którego w Grupie tworzona jest baza wiedzy o klientach i użytkownikach OneStopShop).

Prowadzone przez Grupę prace rozwojowe polegają na wytworzeniu oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdalna będzie do użytku i generowania korzyści ekonomicznych.

Zgodnie z określonym w MSR 38 zakresem nakładów obejmujących koszt wytworzenia prac rozwojowych, na wartość prowadzonych przez Spółkę projektów składają się nakłady związane z:

- wynagrodzeniami pracowników Grupy MZN Property,
- usługami informatycznymi od zleceńbiorców,
- nabywane usługi dotyczące kanału „online” związane z pozyskaniem klientów.

Na dzień 30 września 2017 roku na wartość prac rozwojowych w toku wytwarzania składały się koszty prac rozwojowych, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania a także wartość zaliczek na wartości niematerialne. Łączna wartość poniesionych nakładów na prace rozwojowe prowadzone przez Grupę MZN Property na dzień 30 września 2017 roku wyniosła 3 882 tys. zł i kształtowała się następująco:

| Projekt | Wartość poniesionych nakładów łącznie | Rok rozpoczęcia prac | Planowana data zakończenia prac |
|-------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Mobile | 404 | 2016 | 31.12.2017 r. |
| Finance | 599 | 2015 | 30.06.2018 r. |
| EcoSystem | 1 899 | 2016 | 30.06.2018 r. |
| Cube | 980 | 2017 | - |
| Suma | 3 882 | | |

Zgodnie z polityką rachunkowości oraz MSR 36 Utrata wartości aktywów Jednostka Dominująca corocznie, podczas sporządzania rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego przeprowadza testy na utratę wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania. Ostatnie testy przeprowadzone na koniec 2016 roku nie wykazały konieczności dokonania odpisów aktualizujących wartość prac w toku wytwarzania.

Na dzień bilansowy 30 września 2017 roku nie stwierdzono konieczności przeprowadzania testów na utratę wartości prac rozwojowych w toku, ani innych składników wartości niematerialnych, w tym kosztów zakończonych prac rozwojowych.

Grupa nie użytkuje wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Wartości niematerialne nie są przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Spółki, nie zostały też podpisane żadne umowy ograniczające dysponowanie.

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku Grupa nie zawarła istotnych umów inwestycyjnych, na mocy których zobowiązała się nabyć w przyszłości składniki wartości niematerialnych.

3. Wartość firmy

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty wycenionej zgodnie z MSSF 3, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą netto możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia zgodnie z MSSF 3. Jeżeli wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazyjnym nabyciu.

| Wartość firmy | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2016 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Wartość firmy na początek okresu | 16 085 | 16 085 | 9 359 | 9 359 |
| Zwiększenie wartości firmy w wyniku: | - | - | 6 726 | 6 726 |
| - nabycia | - | - | 6 726 | 6 726 |
| - realizacji zobowiązania warunkowego | - | - | - | - |
| Zmniejszenie wartości firmy w wyniku: | - | - | - | - |
| - dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości | - | - | - | - |
| - dokonania odpisu do wartości rynkowej (odniesienie ceny nabycia udziałów w drodze wymiany za akcje w podwyższonym kapitale do transakcji nabycia udziałów za gotówkę) | - | - | - | - |
| Wartość firmy na koniec okresu | 16 085 | 16 085 | 16 085 | 16 085 |

Prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wartość firmy obejmuje wartość firmy powstałą na nabyciu jednostek zależnych: Melog.com Sp. z o.o. (wraz z jej jednostkami zależnymi) oraz spółki Finpack Sp. z o.o. Szczegółowe wyliczenie wartości firmy powstałej na nabyciu poszczególnych jednostek zależnych zostało zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 2016 rok w nocie objaśniającej nr 3.

Zgodnie z zasadami MSR 36 Zarząd Jednostki Dominującej, corocznie przeprowadza testy na utratę wartości niepodlegających amortyzacji aktywów trwałych, tj. wartości firmy powstałej po nabyciu spółki Melog.com Sp. z o.o. oraz wartości firmy powstałej na nabyciu Finpack Sp. z o.o. Ostatnie testy przeprowadzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i nie wykazały utraty wartości aktywów, w związku z czym nie było konieczności tworzenia odpisów aktualizujących.

4. Kapitał

Kapitał zakładowy. Wartość nominalna akcji na dzień 30 września 2017 roku

| wartość nominalna jednej akcji (w zł) | seria/emisja | rodzaj akcji | rodzaj uprzywilejowania akcji | rodzaj ograniczenia praw do akcji | liczba akcji (szt.) | wartość serii/emisji wg wartości nominalnej (zł) | sposób pokrycia kapitału | data rejestracji | prawo do dywidendy (od daty) | liczba akcji, razem (szt.) | Kapitał zakładowy, razem (zł) |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--|---|--------------------|---|----------------------------|-------------------------------|
| 0,1 | A | zwykłe na okaziciela | - | brak | 9 380 000 | 938 000,00 | kapitał zakładowy z przekształcenia majątku spółki Morizon Sp. z o.o. | 15 grudnia 2010 r. | począwszy od wypłat z zysku, jaki zostanie przeznaczony do podziału za rok obrotowy 2010, kończący się 31 grudnia 2010 r. | 9 380 000 | 938 000,00 |
| 0,1 | B | zwykłe na okaziciela | - | brak | 1 568 520 | 156 852,00 | gotówka | 22 marca 2011 r. | począwszy od wypłat z zysku, jaki zostanie przeznaczony do podziału za rok obrotowy 2010, kończący się 31 grudnia 2010 r. | 1 568 520 | 156 852,00 |
| 0,1 | C | zwykłe na okaziciela | - | brak | 1 400 000 | 140 000,00 | wkład niepieniężny (akcje w kapitale zakładowym Media Nieruchomości S.A.) | 27 maja 2013 r. | od dnia 1 stycznia 2013 r. | 1 400 000 | 140 000,00 |
| 0,1 | D | zwykłe na okaziciela | - | brak | 150 000 | 15 000,00 | gotówka | 27 maja 2013 r. | od dnia 1 stycznia 2013 r. | 150 000 | 15 000,00 |
| 0,1 | E | zwykłe na okaziciela | - | brak | 8 394 441 | 839 444,10 | gotówka, konwersja pożyczki | 5 marca 2014 r. | od dnia 1 stycznia 2013 r. | 8 394 441 | 839 444,10 |
| 0,1 | F | zwykłe na okaziciela | - | brak | 14 843 756 | 1 484 375,60 | wkład niepieniężny (udziały w kapitale zakładowym Melog.com Sp. z o.o.) | 5 marca 2014 r. | od dnia 1 stycznia 2014 r. | 14 843 756 | 1 484 375,60 |

| wartość nominalna jednej akcji (w zł) | seria/emisja | rodzaj akcji | rodzaj uprzywilejowania akcji | rodzaj ograniczenia praw do akcji | liczba akcji (szt.) | wartość serii/emisji wg wartości nominalnej (zł) | sposób pokrycia kapitału | data rejestracji | prawo do dywidendy (od daty) | liczba akcji, razem (szt.) | Kapitał zakładowy, razem (zł) |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--|---|---------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 0,1 | G | zwykłe imienne | - | brak | 3 380 142 | 338 014,20 | wkład niepieniężny (udziały w kapitale zakładowym Finpack Sp. z o.o.) | 13 czerwca 2016r. | od dnia 1 stycznia 2016 r. | 3 380 142 | 338 014,20 |
| 0,1 | H | zwykłe na okaziciela | - | brak | 3 361 362 | 336 136,20 | gotówka | 12 września 2017 r. | od dnia 1 stycznia 2017 r. | 3 361 362 | 336 136,20 |
| | | | | | | | | | | 42 478 221 | 4 247 822,10 |

Kwartałne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property
za III kwartał 2017 roku
(wszystkie dane podano w tys. zł, chyba że wskazano inaczej)

W dniu 20 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Morizon S.A. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3 911 685,90 o kwotę nie większą niż 850 000,00 zł, czyli do kwoty nie większej niż 4 761 685,90 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego miało zostać dokonane w drodze emisji nowych akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w liczbie nie większej niż 8 500 000 akcji. Akcje Serii H będą akcjami zwykłymi, na okaziciela i zostaną pokryte w całości wyłącznie wkładami pieniężnymi. Akcje Serii H będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłaty zysku za rok obrotowy 2017, to jest od 1 stycznia 2017 roku. Nowo wyemitowane akcje serii H zostały zaoferowane w ramach subskrypcji otwartej przeprowadzonej w drodze oferty publicznej, przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1639 z późn. zm.). Dotychczasowi akcjonariusze zostali w całości pozbawieni prawa poboru Akcji serii H.

Na podstawie oświadczenia z dnia 4 lipca 2017 roku o wysokości objętego kapitału zakładowego w ramach podwyższenia kapitału zakładowego oraz o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w Statucie (Rep. A 7632/2017), Zarząd Emitenta, 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 akcje na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 336 136,20 zł, 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 związku z powyższym, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej wysokości 3 911 685,90 zł do wysokości 4 247 822,10 zł, tj. o kwotę 336 136,20 zł, w drodze emisji 3 361 362 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym wysokość objętego kapitału zakładowego MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 zł. 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 roku.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Według stanu na dzień 30 września 2017 roku

| Akcjonariusz | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji (szt.) | Wartość jednej akcji | Udziały w kapitale zakładowym (%) | Udział w głosach (%) | Wartość łączna akcji (tys. zł) |
|---|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Fundusze ALTUS TFI S.A. | 9 023 403 | 9 023 403 | 0,10 zł | 21,24% | 21,24% | 902 |
| Jarosław Świącicki | 7 827 420 | 7 827 420 | 0,10 zł | 18,43% | 18,43% | 783 |
| Tomasz Świącicki | 7 069 336 | 7 069 336 | 0,10 zł | 16,64% | 16,64% | 707 |
| Wondelay Investments Ltd | 3 453 607 | 3 453 607 | 0,10 zł | 8,13% | 8,13% | 345 |
| Alterium Holding Sp. z o.o. | 3 380 142 | 3 380 142 | 0,10 zł | 7,96% | 7,96% | 338 |
| Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski) | 2 700 300 | 2 700 300 | 0,10 zł | 6,36% | 6,36% | 270 |
| Dariusz Piszczatowski | 1 620 700 | 1 620 700 | 0,10 zł | 3,81% | 3,81% | 162 |
| Pozostali | 7 403 313 | 7 403 313 | 0,10 zł | 17,43% | 17,43% | 741 |
| Razem | 42 478 221 | 42 478 221 | | 100,00% | 100,00% | 4 248 |

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku

| Akcjonariusz | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji (szt.) | Wartość jednej akcji | Udział w kapitale podstawowym (%) | Udział w głosach (%) | Wartość łączna akcji (tys. zł) |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Fundusze ALTUS TFI S.A. | 8 723 403 | 8 723 403 | 0,10 zł | 22,30% | 22,30% | 872 |
| Jarosław Świącicki | 7 800 920 | 7 800 920 | 0,10 zł | 19,94% | 19,94% | 780 |
| Tomasz Świącicki | 7 042 836 | 7 042 836 | 0,10 zł | 18,00% | 18,00% | 704 |
| Wondelay Investments Ltd | 3 453 607 | 3 453 607 | 0,10 zł | 8,83% | 8,83% | 345 |
| Alterium Holding Sp. z o.o. | 3 380 142 | 3 380 142 | 0,10 zł | 8,64% | 8,64% | 338 |
| Sui Generis Investments Ltd | 2 709 593 | 2 709 593 | 0,10 zł | 6,93% | 6,93% | 271 |
| Dariusz Piszczatowski | 1 593 200 | 1 593 200 | 0,10 zł | 4,07% | 4,07% | 159 |
| Pozostali | 4 413 158 | 4 413 158 | 0,10 zł | 11,29% | 11,29% | 443 |
| Razem | 39 116 859 | 39 116 859 | - | 100,00% | 100,00% | 3 912 |

Na przestrzeni pierwszych trzech kwartałów 2017 roku wystąpiły następujące istotne zmiany w zakresie głównych akcjonariuszy Morizon S.A.:

- w dniu 2 stycznia 2017 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o transakcji przeprowadzonej przez osobę pełniącą funkcje zarządcze w rozumieniu Rozporządzenia MAR - Dariusza Piszczatowskiego – Przewodniczącego Rady Nadzorczej, która w dniu 27 grudnia 2016 roku zbyła na Rynku NewConnect w ramach transakcji pakietowej 250.000 akcji Emitenta,
- w dniu 27 czerwca 2017 roku Fundusze ALTUS TFI S.A. poza systemem obrotu, w ramach oferty publicznej akcji serii H, nabyły 300 000 praw do akcji serii H,
- w dniu 29 czerwca 2017 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o transakcji przeprowadzonej przez osobę pełniącą funkcje zarządcze w rozumieniu Rozporządzenia MAR - Jarosława Świącickiego - Prezesa Zarządu, iż w dniu 28 czerwca 2017 roku poza systemem obrotu, w ramach oferty publicznej akcji serii H nabył on 26 500 praw do akcji serii H,
- dniu 29 czerwca 2017 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o transakcji przeprowadzonej przez osobę pełniącą funkcje zarządcze w rozumieniu Rozporządzenia MAR - Sławomira Topczewskiego

- Wiceprezesa Zarządu, iż w dniu 28 czerwca 2017 roku poza systemem obrotu, w ramach oferty publicznej akcji serii H nabył on 13 500 praw do akcji serii H,
- w dniu 29 czerwca 2017 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o transakcji przeprowadzonej przez osobę pełniącą funkcje zarządcze w rozumieniu Rozporządzenia MAR - Tomasza Świącickiego - Członka Rady Nadzorczej, iż w dniu 28 czerwca 2017 roku poza systemem obrotu, w ramach oferty publicznej akcji serii H nabył on 26 500 praw do akcji serii H,
- w dniu 13 września 2017 roku Spółka otrzymała zawiadomienia o transakcjach przez osoby pełniące funkcje zarządcze w rozumieniu Rozporządzenia MAR, Pana Jarosława Świącickiego (Prezesa Emitenta), Pana Sławomira Topczewskiego (Wiceprezes Spółki Emitenta), Pana Tomasza Świącickiego (Członek Rady Nadzorczej Emitenta) o nabyciu przez nich w dniu 12 września 2017 roku poza systemem obrotu, w ramach oferty publicznej akcji serii H nabyli oni odpowiednio 26 500, 13 500 oraz 26 500 akcji serii H (konwersja uprzednio nabytych praw do akcji serii H na akcje serii H).

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 28 listopada 2017 roku

| Wyszczególnienie | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji | Wartość jednej akcji | Udziały w kapitale zakładowym | Udział w głosach (%) | Wartość łączna akcji (tys. zł) |
|---|----------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Fundusze ALTUS TFI SA | 9 023 403 | 9 023 403 | 0,10 zł | 21,24% | 21,24% | 902 |
| Jarosław Świącicki | 7 827 420 | 7 827 420 | 0,10 zł | 18,43% | 18,43% | 783 |
| Tomasz Świącicki | 7 069 336 | 7 069 336 | 0,10 zł | 16,64% | 16,64% | 707 |
| Wondelay Investments Ltd | 3 453 607 | 3 453 607 | 0,10 zł | 8,13% | 8,13% | 345 |
| Alterium Holding Sp. z o.o. | 3 380 142 | 3 380 142 | 0,10 zł | 7,96% | 7,96% | 338 |
| Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski) | 2 700 300 | 2 700 300 | 0,10 zł | 6,36% | 6,36% | 270 |
| Dariusz Piszczatowski | 1 620 700 | 1 620 700 | 0,10 zł | 3,82% | 3,82% | 162 |
| Pozostali | 7 403 313 | 7 403 313 | 0,10 zł | 17,43% | 17,43% | 741 |
| Razem | 42 478 221 | 42 478 221 | - | 100,00% | 100,00% | 4 248 |

5. Informacje o emisjach, wykupie i spłacie dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Dnia 5 lipca 2017 roku Morizon zadebiutował na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. W ramach debiutu kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony o akcje serii H. Szczegóły dotyczące podwyższenia kapitału o w/w akcje zostały zaprezentowane w nocie nr 4 do niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

W wyniku dokonania rejestracji w dniu 12 września 2017 roku podwyższenia kapitału zakładowego o akcje serii H, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kapitał zakładowy MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 złotych i dzieli się na 42 478 221 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane

przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

6. Transakcje barterowe

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa dokonywała transakcji barterowych. Łączna wartość transakcji przeprowadzonych w oparciu o w/w model rozliczenia wynosiła 460 tys. zł i w większości dotyczyła sprzedaży usług internetowych w zamian za usługi marketingowe. Ponadto w 2017 roku Grupa dokonywała transakcji barterowych w zakresie rozliczenia usług doradczych na łączną kwotę 9 tys. zł.

W związku z faktem, iż wymiana podobnych usług reklamowych nie jest zgodnie z postanowieniami MSR 18 Przychody uznawana za transakcje powodującą powstanie przychodów, przychody uzyskane w ramach transakcji barterowych dotyczących podobnych usług reklamowych są w sprawozdaniu finansowym prezentowane w wartości netto.

7. Koszty według rodzaju

| Koszty według rodzaju | 01.01.-30.09. 2017 | 01.07-30.09. 2017 | 01.01-30.09. 2016 | 01.07-30.09. 2016 |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| a) amortyzacja | 500 | 157 | 246 | 79 |
| b) zużycie materiałów i energii | 118 | 40 | 119 | 36 |
| c) usługi obce | 9 835 | 3 304 | 7 373 | 2 488 |
| d) podatki i opłaty | 48 | 20 | 64 | 7 |
| e) wynagrodzenia | 2 575 | 856 | 2 170 | 810 |
| f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 390 | 148 | 300 | 114 |
| g) pozostałe koszty rodzajowe | 116 | 19 | 510 | 229 |
| h) wartość sprzedanych towarów i materiałów | 51 | 0 | 0 | 0 |
| Koszty według rodzaju, razem | 13 633 | 4 544 | 10 782 | 3 763 |

8. Sprawy sądowe

Zarządowi Spółki Dominującej nie są znane żadne postępowania administracyjne, w tym prowadzone przez organy administracji państwowej, organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej, z których mogłoby wynikać ryzyko finansowe istotne dla prawidłowości kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, jak również postępowania sądowe ani postępowania przed sądem polubownym, a także postępowania egzekucyjne, w których Grupa jest stroną (jako pozwany, powód lub uczestnik).

Ponadto Zarządowi Jednostki Dominującej nie są znane inne zobowiązania, które powstałyby w wyniku nieprzebrzegania przez spółki Grupy przepisów prawa, z których mogłoby wynikać ryzyko finansowe istotne dla prawidłowości kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

W prezentowanym okresie nie odnotowano postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta ani Grupy Kapitałowej.

9. Instrumenty finansowe

Na dzień 30 września 2017 oraz 31 grudnia 2016 roku wartość godziwa instrumentów finansowych nie różniła się istotnie od ich wartości bilansowej. Poniższa tabela przedstawia wykaz istotnych instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

| Wyszczególnienie | Kategoria zgodnie z MSR 39 | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | |
|--|----------------------------|-------------------|------------|-----------------|------------|
| | | 30.09.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2017 | 31.12.2016 |
| AKTYWA FINANSOWE | | | | | |
| środki pieniężne | - | 4 613 | 1 090 | 4 613 | 1 090 |
| należności z tytułu dostaw i usług | PiN | 2 126 | 2 153 | 2 126 | 2 153 |
| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | | | | | |
| kredyty i pożyczki otrzymane | PZFwgZK | 0 | 155 | 0 | 155 |
| zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | PZFwgZK | 73 | 71 | 73 | 71 |
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług | PZFwgZK | 1 874 | 1 271 | 1 874 | 1 271 |

Użyte skróty:

PiN – Pożyczki udzielone i należności

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

UdtW - Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

WwWGpWF - Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Zmiana wartości godziwej wszystkich posiadanych instrumentów finansowych jest odnoszona w wynik finansowy.

Przeklasyfikowanie aktywów

Na przestrzeni pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku, jak również w okresie porównawczym, Grupa nie dokonywała przeklasyfikowania składników aktywów finansowych wycenianych według kosztu lub zamortyzowanego kosztu na składniki wyceniane według wartości godziwej, jak również nie dokonywała przeklasyfikowania składników aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej na składniki wyceniane według kosztu lub zamortyzowanego kosztu.

Wyłączenie aktywów

W żadnym z prezentowanych okresów Grupa nie przekazała aktywów finansowych powodujących powstanie w przyszłości jakichkolwiek ryzyk lub korzyści skutkujących powstaniem zobowiązania lub kosztu.

Zabezpieczenie zobowiązań i zobowiązań warunkowych na aktywach finansowych

Na dzień bilansowy Grupa ustanowiła następujące zabezpieczenia:

1. Weksel in blanco - Zabezpieczenie umowy leasingowej,

2. Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego - zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym (kwota 1.200 tys. zł),

3. Gwarancja spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej de minimis (gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego) do wysokości 60% przyznanej kwoty limitu kredytowego, tj. do wysokości 720 tys. zł.

Ponadto w ramach zabezpieczenia 100% zobowiązania z tytułu kredytu spółki zależnej Melog.com Sp. z o.o., spółka zależna zawarła z Alior Bank S.A. transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stóp procentowych (opcja na stopę procentową – kupno opcji CAP). Transakcja CAP została zawarta na okres od dnia 31 marca 2017 roku do 28 lutego 2018 roku.

Metody wyceny do wartości godziwej instrumentów finansowych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej (hierarchia wartości godziwej)

Grupa wdrożyła zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji, które obowiązują od 1 stycznia 2009 roku. Zmiany standardu wprowadzają dodatkowe wymogi dotyczące ujawnienia informacji o instrumentach finansowych ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej. Poniżej przedstawione są aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane przez Grupę w wartości godziwej, zakwalifikowane do określonego poziomu w hierarchii wartości godziwej:

- poziom 1 – notowane ceny (bez dokonywania korekt) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,
- poziom 2 – dane wejściowe do wyceny aktywów i zobowiązań, inne niż notowane ceny ujęte w ramach poziomu 1, obserwowalne na podstawie zmiennych pochodzących z aktywnych rynków,
- poziom 3 – dane wejściowe do wyceny aktywów i zobowiązań, nie ustalone w oparciu o zmienne pochodzące z aktywnych rynków.

Na koniec każdego prezentowanego okresu aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane przez Grupę w wartości godziwej nie wystąpiły.

W bieżącym ani poprzednim okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poszczególnymi poziomami wartości godziwej instrumentów.

Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Emitent narażony jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w tabeli powyżej.

Ryzykami związanymi z instrumentami finansowymi, na które narażona jest Grupa MZN Property są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych.

Grupa nie zawierała transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

Ryzyko zmiany kursu walutowego

Zarządzanie ryzykiem kursowym koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów z tytułu należności i zobowiązań denominowanych w EUR i USD. 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, jednak w okresach objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były to wartości znaczące.

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Emitent jest narażony na ryzyko stopy procentowej przede wszystkim w związku z zawartą umową leasingu finansowego oraz umowami pożyczek (ze względu, że pożyczka udzielona została przez jednostkę zależną wobec Emitenta, ryzyko zmiany stopy procentowej w tym zakresie jest niskie).

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej przede wszystkim w związku z zawartymi umowami leasingu finansowego oraz umowami kredytów.

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.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego Grupa poniesie straty finansowe. Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe.

W ocenie Emitenta powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Grupa nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności, aby możliwe było zapewnienie zwrotu z inwestycji właścicielom. Ponadto celem strategii zarządzania ryzykiem kapitałowym jest utrzymanie takiej struktury kapitału, aby jego koszt był minimalny. Nadrzędnym celem kierownictwa Jednostki Dominującej jest rozwój każdej jednostki oraz powiększanie jej wartości dla właścicieli długookresowej.

Celem zarządzania kapitałem obrotowym netto jest eliminacja ryzyka utraty zdolności do regulowania bieżących zobowiązań poprzez zapewnienie optymalnej wartości aktywów obrotowych.

Emitent zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Emitent może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. Realizując powyższe cele Emitent może także zwiększać zadłużenie, inwestować lub sprzedawać aktywa. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz w roku porównawczym nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

10. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy (niezależnie od tego, czy aktywa i zobowiązania te są wyceniane w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia)

Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, w okresie którego dotyczy niniejsze sprawozdanie, nie wystąpiły istotne z punktu widzenia działalności Grupy, zmiany sytuacji gospodarczej i warunków

prowadzenia działalności, które mogą mieć wpływ na wartość posiadanych przez Grupę aktywów i zobowiązań finansowych.

11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

1. warunkowe zobowiązanie do zapłaty zgodnie z Umową inwestycyjną zawartą w dniu 22 marca 2016 r. kary umownej w wysokości 50 tys. zł za każdy miesiąc zwłoki, w przypadku niewprowadzenia akcji serii G do obrotu na rynku, na którym notowane są akcje serii A i B Emitenta, w najbliższym prawie dopuszczalnym terminie, w tym w szczególności niezłożenia poprawnego wniosku o dopuszczenie tych akcji do obrotu do dnia 31 grudnia 2017 roku.
2. warunkowe odszkodowanie wynikające z trzech kontraktów menedżerskich opisanych w nocie nr 10, które zostanie zrealizowane w przypadku gdy Zgromadzenie Wspólników Finpack Sp. z o.o. odwoła Zarządzającego z funkcji Członka Zarządu w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia kontraktu menedżerskiego z przyczyn innych niż opisane w kontrakcie; w takim przypadku odwołany Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania odszkodowania w wysokości 1 000 tys. zł. Odszkodowanie będzie płatne w terminie 30 dni od dnia wezwania Spółki do zapłaty.

Inne aktywa ani zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

12. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

Wszystkie transakcje przeprowadzone przez Jednostkę Dominującą oraz spółki zależne z podmiotami powiązanymi były przeprowadzane na warunkach rynkowych.

13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku

Transakcje z członkami organów jednostki dominującej MZN Property S.A.

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-30.09.2017 | Koszt za okres 01.01-30.09.2017 | Przychód za okres 01.01-30.09.2017 | Należność na dzień 30.09.2017 | Zobowiązanie na dzień 30.09.2017 | Sposób rozliczenia |
|------|---------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Jarosław Świącicki | Kierownictwo jednostki dominującej, akcjonariusz | Kontrakt menedżerski, powołanie | 164 | 164 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 2 | Sławomir Topczewski | Kierownictwo jednostki dominującej | Kontrakt menedżerski, powołanie | 224 | 224 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |

Transakcje jednostki dominującej z jednostkami zależnymi

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-30.09.2017 | Koszt za okres 01.01-30.09.2017 | Przychód za okres 01.01-30.09.2017 | Należność na dzień 30.09.2017 | Zobowiązanie na dzień 30.09.2017 | Sposób rozliczenia |
|------|----------------------|-------------------|---|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Umowa o współpracy na mocy, której Melog.com świadczy usługi sprzedaży abonamentu, obejmującego prawo do publikacji ogłoszeń w serwisie Morizon | 3 981 | - | 3 981 | 884 | - | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 2 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - kapitał | 800 (spłata kapitału) | - | - | - | 0 | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 3 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - naliczone odsetki | 34 | 34 | - | - | 0 | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 4 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Koszty usług reklamowych refakturowanych przez Spółkę MELOG.com Sp. z o.o. | 1 900 | 1 900 | - | - | 356 | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 5 | Virtal Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Zakupione przez Emitenta usługi SEO, PCC itp. | 13 | 13 | - | - | 0 | Rozliczenie gotówkowe |

Transakcje z akcjonariuszami

Nie wystąpiły.

Transakcje z pozostałymi jednostkami

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-30.09.2017 | Koszt za okres 01.01-30.09.2017 | Przychód za okres 01.01-30.09.2017 | Należność na dzień 30.09.2017 | Zobowiązanie na dzień 30.09.2017 | Sposób rozliczenia |
|------|-------------------|--|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Excelead SA | Powiązanie przez osobę Jarosława Świącickiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi telekomunikacyjne | 13 | 13 | - | - | 5 | Rozliczenie gotówkowe |
| 2 | TOPMARTI | Powiązana przez osobę Sławomira Topczewskiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi doradcze | 54 | 54 | - | - | 4 | Rozliczenie gotówkowe |
| 3 | JS CONSULTING | Powiązana przez osobę Jarosława Świącickiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi doradcze | 54 | 54 | - | - | 3 | Rozliczenie gotówkowe |

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku

Transakcje z członkami organów jednostki dominującej Morizon S.A.

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2016 | Koszt za okres 01.01-31.12.2016 | Przychód za okres 01.01-31.12.2016 | Należność na dzień 31.12.2016 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|---------------------|--|-------------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Jarosław Świącicki | Kierownictwo jednostki dominującej, akcjonariusz | Kontrakt menedżerski, powołanie | 219 | 219 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 2 | Jarosław Świącicki | Kierownictwo jednostki dominującej, akcjonariusz | Umowa o świadczenie usług doradztwa | -5 | -5 | - | 6 | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 3 | Sławomir Topczewski | Kierownictwo jednostki dominującej | Umowa o świadczenie usług doradztwa | - | - | - | - | 4 | Rozliczenie gotówkowe |
| 4 | Sławomir Topczewski | Kierownictwo jednostki dominującej | Kontrakt menedżerski, powołanie | 278 | 278 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |

Transakcje jednostki dominującej z jednostkami zależnymi

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2016 | Koszt za okres 01.01-31.12.2016 | Przychód za okres 01.01-31.12.2016 | Należność na dzień 31.12.2016 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|----------------------|-------------------|---|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Umowa o współpracy na mocy, której Melog.com świadczy usługi sprzedaży abonamentu, obejmującego prawo do publikacji ogłoszeń w serwisie Morizon | 5 149 | - | 5 149 | - | - | Rozliczenie gotówkowe, kompensaty |
| 2 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - kapitał | 1 100 | - | - | - | 800 | Rozliczenie gotówkowe, kompensaty |
| 3 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - naliczone odsetki | 60 | 60 | - | - | 38 | Rozliczenie gotówkowe, kompensaty |
| 4 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Umowa na podnajem pomieszczeń biurowych | 4 | 4 | - | - | 5 | Rozliczenie gotówkowe, kompensaty |
| 5 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Koszty usług reklamowych refakturowanych przez Spółkę MELOG.com Sp. z o.o. | 2 854 | 2 868 | - | - | 62 | Rozliczenie gotówkowe, kompensaty |
| 6 | Virtual Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Sprzedaż usług reklamowych przez Emitenta | 10 | - | 10 | - | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 7 | Virtual Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Zakupione przez Emitenta usługi SEO, PCC itp. | 69 | 69 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 8 | Realo.pl Sp. o.o. | Jednostka zależna | Sprzedaż materiałów pozostałych | - | - | - | 3 | - | Rozliczenie gotówkowe |

Transakcje z akcjonariuszami

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2016 | Koszt za okres 01.01-31.12.2016 | Przychód za okres 01.01-31.12.2016 | Należność na dzień 31.12.2016 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|-----------------------------|----------------|-----------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | Alterium Holding Sp. z o.o. | Akcjonariusz | Umowa objęcia akcji G | 4 766 | - | - | - | - | Podwyższenie kapitału, wymiana udziałów |

Transakcje z pozostałymi jednostkami

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2016 | Koszt za okres 01.01-31.12.2016 | Przychód za okres 01.01-31.12.2016 | Należność na dzień 31.12.2016 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|-------------------|--|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Excelead S.A. | Powiązanie przez osobę Jarosława Święcickiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi telekomunikacyjne | 16 | 16 | - | - | 2 | Rozliczenie gotówkowe |

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2016 | Koszt za okres 01.01-31.12.2016 | Przychód za okres 01.01-31.12.2016 | Należność na dzień 31.12.2016 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|-------------------|--|-----------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 2 | TOPMARTI | Powiązana przez osobę Sławomira Topczewskiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi doradcze | 72 | 72 | - | - | 11 | Rozliczenie gotówkowe |
| 3 | JS CONSULTING | Powiązana przez osobę Jarosława Święcickiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi doradcze | 66 | 66 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |

Dane za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 roku

Transakcje z członkami organów jednostki dominującej Morizon S.A.

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-30.09.2016 | Koszt za okres 01.01-30.09.2016 | Przychód za okres 01.01-30.09.2016 | Należność na dzień 30.09.2016 | Zobowiązanie na dzień 30.09.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|---------------------|--|-------------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Jarosław Święcicki | Kierownictwo jednostki dominującej, akcjonariusz | Kontrakt menedżerski, powołanie | 165 | 165 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 2 | Jarosław Święcicki | Kierownictwo jednostki dominującej, akcjonariusz | Umowa o świadczenie usług doradztwa | -5 | -5 | - | 6 | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 3 | Sławomir Topczewski | Kierownictwo jednostki dominującej | Umowa o świadczenie usług doradztwa | - | - | - | - | 4 | Rozliczenie gotówkowe |
| 4 | Sławomir Topczewski | Kierownictwo jednostki dominującej | Kontrakt menedżerski, powołanie | 213 | 213 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |

Transakcje jednostki dominującej z jednostkami zależnymi

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-30.09.2016 | Koszt za okres 01.01-30.09.2016 | Przychód za okres 01.01-30.09.2016 | Należność na dzień 30.09.2016 | Zobowiązanie na dzień 30.09.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|----------------------|-------------------|---|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Umowa o współpracy na mocy, której Melog.com świadczy usługi sprzedaży abonamentu, obejmującego prawo do publikacji ogłoszeń w serwisie Morizon | 4 230 | - | 4 230 | 617 | | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 2 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - kapitał | 1 100 | - | - | - | 800 | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 3 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - naliczone odsetki | 48 | 48 | - | - | 26 | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 4 | Melog.com Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Koszty usług reklamowych refakturowanych przez Spółkę MELOG.com Sp. z o.o. | 1 897 | 1 897 | - | - | 395 | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 6 | Virtual Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Sprzedaż usług reklamowych przez Emitenta | 10 | - | 10 | - | - | Rozliczenie gotówkowe/kompensata |
| 6 | Virtual Sp. z o.o. | Jednostka zależna | Zakupione przez Emitenta usługi SEO, PCC itp. | 64 | 64 | - | - | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 7 | Realo.pl Sp. o.o. | Jednostka zależna | Sprzedaż materiałów pozostałych | - | - | - | 3 | - | Rozliczenie gotówkowe |

Transakcje z akcjonariuszami

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-30.09.2016 | Koszt za okres 01.01-30.09.2016 | Przychód za okres 01.01-30.09.2016 | Należność na dzień 30.09.2016 | Zobowiązanie na dzień 30.09.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|-----------------------------|----------------|-----------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | Alterium Holding Sp. z o.o. | Akcjonariusz | Umowa objęcia akcji G | 4 766 | - | - | - | - | Podwyższenie kapitału, wymiana udziałów |

Transakcje z pozostałymi jednostkami

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-30.09.2016 | Koszt za okres 01.01-30.09.2016 | Przychód za okres 01.01-30.09.2016 | Należność na dzień 30.09.2016 | Zobowiązanie na dzień 30.09.2016 | Sposób rozliczenia |
|------|-------------------|--|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Excelead SA | Powiązanie przez osobę Jarosława Świącickiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi telekomunikacyjne | 14 | 14 | - | - | 6 | Rozliczenie gotówkowe |
| 2 | TOPMARTI | Powiązana przez osobę Sławomira Topczewskiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi doradcze | 54 | 54 | - | -4 | - | Rozliczenie gotówkowe |
| 3 | JS CONSULTING | Powiązana przez osobę Jarosława Świącickiego - kierownictwo jednostki dominującej | Usługi doradcze | 55 | 55 | - | - | 1 | Rozliczenie gotówkowe |

14. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

15. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres

Zdarzenia takie nie wystąpiły.

16. Istotne dokonania Grupy Kapitałowej w trzecim kwartale 2017 roku

Debiut na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie

W dniu 21 marca 2017 roku Zarząd Emitenta złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego Emitenta w związku z ofertą publiczną do 8 500 000 akcji serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda i ubieganiem się o dopuszczenie 9 380 000 akcji serii A, 1 568 520 akcji serii B, 1 400 000 akcji serii C, 150 000 akcji serii D, 8 394 411 akcji serii E, 14 843 756 akcji serii F oraz do 8 500 000 praw do akcji serii H, do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Prospekt emisyjny został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 9 czerwca 2017 roku, a w dniu 5 lipca 2017 roku MZN Property S.A. (jeszcze pod nazwą Morizon S.A.) zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

Zasady stosowania dobrych praktyk giełdowych

W dniu 1 września 2017 roku Zarząd Grupy MZN Property opublikował raport bieżący nr 1/2017 prezentujący zakres stosowanych przez Grupę Emitenta „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Zmiana nazwy firmy Emitenta

W dniu 21.09.2017 r. doszło do zmiany nazwy Spółki z dotychczasowej - Morizon S.A. na MZN Property S.A.

Realizowane projekty

W trzecim kwartale 2017 roku Grupa realizowała projekty istotnie wpływające na rozwój spółek należących do portfolio oraz na wynik finansowy Grupy.

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 poniesione na w/w projekt w trzecim kwartale 2017 r. wyniosły 980 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. W ramach sporządzania rocznego sprawozdania finansowego przeprowadzany będzie test na utratę wartości aktywa z zastosowaniem właściwego dla Grupy kosztu kapitału.

We flagowym serwisie nieruchomościowym - morizon.pl oraz w pozostałych serwisach Emitenta wdrożona została nowa siatka reklamowa, na podstawie której opracowana została nowa oferta handlowa dla klientów. Wraz z wdrożeniem nowej siatki uruchomiony został nowy, jednolity system zarządzania emisją reklam w serwisach Grupy.

W celu dalszego zwiększenia konwersji zapytań o oferty nieruchomościowe i pozyskania nowych klientów na oferowane usługi finansowe w serwisach Grupy wdrożony został nowy format formularzy ze zgodami kontaktowymi (post contact). Optymalizacja nastawiona na wzrost liczby zapytań przeprowadzona została także na stronach ze szczegółowymi opisami ofert. Ważną modernizację przeszedł również formularz dodawania ogłoszeń o sprzedaży/wynajmie nieruchomości on-line (sekcja ‘płatności’). Ponadto, dla zapewnienia wyższego bezpieczeństwa użytkowników, zarówno wersja desktopowa jak i mobilna serwisu morizon.pl została przeniesiona na protokół https.

Kolejne modernizacje zostały wdrożone w systemie automatycznej komunikacji mailingowej serwisów Emitenta. Przygotowana została nowa szata graficzna maili (oferty.net) oraz nowe treści komunikatów i powiadomień wysyłanych do użytkowników indywidualnych oraz partnerów Emitenta (oferty.net, morizon.pl).

Ponadto w trzecim kwartale 2017 roku rozpoczęte zostały prace informatyczne związane z planowaną zmianą modelu rozliczeń za publikację ogłoszeń w serwisach Emitenta. Przygotowane zostały projekty zmian w aplikacji importującej oferty, systemie rozliczeniowym oraz księgowym. Zakończenie prac i wdrożenie nowych rozwiązań wraz z wprowadzeniem nowego cennika zaplanowane zostało na początek IV kwartału 2017 roku.

17. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na dane zaprezentowane w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, lub które mogłyby istotnie wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy.

18. Dokonane korekty błędów oraz zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego

W kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 września 2017 roku nie wprowadzono korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe za porównywalne okresy.

W okresach objętych niniejszym kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie dokonywano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

19. Rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał, wynik finansowy netto, przepływy środków pieniężnych, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość

Zdarzenia takie nie wystąpiły.

20. Niepewność co do możliwości kontynuowania działalności

Zarówno jednostkowe sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych stanowiące podstawę sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku sporządzone zostały przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej MZN Property w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. przez co najmniej dwanaście miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy w w/w okresie.

21. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy

Działalność spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej MZN Property nie cechuje się sezonowością ani cyklicznością istotnie wpływającą na wynik finansowy Grupy.

22. Stanowisko Zarządu Emitenta odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2017 rok.

23. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

Nie wystąpiły.

24. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy

W Grupie nie zostały zawarte umowy nieuwzględnione w bilansie mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Grupy.

25. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym oraz historycznych informacjach finansowych, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Nie występują inne różnice między danymi ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

26. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie pierwszych 9-ciu miesięcy 2017 roku Spółki Grupy Kapitałowej MZN Property nie wypłacały dywidendy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dywidenda może być wypłacona jedynie z zysku pojedynczych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a nie w oparciu o skonsolidowany wynik Grupy Kapitałowej.

W dniu 13 czerwca 2017 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Melog.com Sp. z o.o. uchwałą nr 1 zdecydowano o wypłacie dywidendy w kwocie 183 tys. zł dla jedynego wspólnika, tj. MZN Property S.A. z zysku netto wypracowanego przez w/w jednostkę zależną za 2016 rok. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania dywidenda nie została wypłacona.

27. Inne informacje, które w ocenie emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej zdarzenia takie nie wystąpiły.

28. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

Zdarzenia takie nie wystąpiły.

VIII. WYBRANE JEDNOSTKOWE INFORMACJE FINANSOWE

| Wybrane jednostkowe dane finansowe | 01.01-30.09.2017 | | 01.07-30.09.2017 | | 01.01-30.09.2016 | | 01.07-30.09.2016 | |
|--|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 4 633 | 1 088 | 1 498 | 350 | 4 960 | 1 135 | 1 698 | 391 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 1 330 | 312 | 492 | 115 | 1 657 | 379 | 718 | 165 |
| Zysk (strata) brutto | 1 442 | 339 | 446 | 104 | 1 605 | 367 | 703 | 162 |
| Zysk (strata) netto | 1 184 | 278 | 353 | 83 | 1 322 | 303 | 573 | 132 |
| Wybrane jednostkowe dane finansowe | 30.09.2017 | | 30.06.2017 | | 31.12.2016 | | 30.09.2016 | |
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Aktywa razem (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 36 650 | 8 505 | 33 646 | 7 961 | 31 560 | 7 134 | 32 194 | 7 466 |
| Prace rozwojowe w toku wytwarzania (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 606 | 141 | 535 | 127 | 300 | 68 | 569 | 132 |
| Rzeczowe aktywa trwałe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 22 | 5 | 26 | 6 | 35 | 8 | 40 | 9 |
| Należności krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 1 198 | 278 | 1 465 | 347 | 379 | 86 | 799 | 185 |
| Zobowiązania krótkoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 1 021 | 237 | 2 444 | 578 | 1 177 | 266 | 1 475 | 342 |
| Zobowiązania długoterminowe (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 0 | 0 | 18 | 4 | 30 | 7 | 33 | 8 |
| Kapitał własny (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 35 629 | 8 268 | 31 184 | 7 378 | 30 353 | 6 861 | 30 686 | 7 116 |
| Kapitał podstawowy (na koniec bieżącego okresu i na koniec poprzedniego roku obrotowego) | 4 248 | 986 | 3 912 | 926 | 3 912 | 884 | 3 912 | 907 |
| Wybrane jednostkowe dane finansowe | 01.01-30.09.2017 | | 01.07-30.09.2017 | | 01.01-30.09.2016 | | 01.07-30.09.2016 | |
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 158 | 37 | 77 | 18 | 868 | 199 | 865 | 199 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -356 | -84 | -121 | -28 | -2 185 | -500 | -53 | -12 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 3 986 | 936 | 3 995 | 934 | 792 | 181 | -322 | -74 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych | 3 788 | 890 | 3 951 | 924 | -525 | -120 | 490 | 113 |
| Liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 39 116 859 | 39 116 859 | 39 116 859 | 39 116 859 |
| Średnioważona liczba akcji (szt.) | 39 338 487 | 39 338 487 | 39 774 517 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.) | 39 338 487 | 39 338 487 | 39 774 517 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR) | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR) | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,00 |
| Wybrane jednostkowe dane finansowe | 30.09.2017 | | 30.06.2017 | | 31.12.2016 | | 30.09.2016 | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR) | 0,84 | 0,19 | 0,73 | 0,17 | 0,78 | 0,18 | 0,78 | 0,18 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR) | 0,84 | 0,19 | 0,73 | 0,17 | 0,78 | 0,18 | 0,78 | 0,18 |

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku Jednostka Dominująca MZN Property S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 4 633 tys. zł, co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 327 tys. zł, tj. o 7%. W tym samym okresie poniesione przez Spółkę

koszty działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie 3 268 tys. zł i były wyższe niż w tym samym okresie roku poprzedniego o 21 tys. zł. Zysk ze sprzedaży za pierwsze trzy kwartały 2017 roku wyniósł 1 365 tys. zł. Zmniejszenie obrotów Jednostki Dominującej w 2017 roku w porównaniu do okresów poprzednich przede wszystkim wynikało ze zmian stosowanego przez Grupę modelu biznesowego, w ramach którego właściwa działalność operacyjna w zakresie segmentu nieruchomościowego i segmentu pośrednictwa finansowego świadczona będzie bezpośrednio przez spółki zależne, z kolei Jednostka Dominująca docelowo pełniła będzie związane z zarządzaniem działalnością Grupy jako całości.

Na dzień 30 września 2017 roku suma bilansowa MZN Property S.A. wynosiła 36 650 tys. zł, co oznaczało wzrost w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału, tj. na dzień 30 czerwca 2017 roku o 3 004 tys. zł, tj. o 9%. Powyższe wynikało przede wszystkim z debiutu Spółki na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie i rejestracji w dniu 12 września 2017 roku podwyższenia kapitału MZN Property S.A. o akcje serii H, co wpłynęło na wzrost środków pieniężnych Spółki oraz na zwiększenie Jej kapitału własnego.

Poza zdarzeniami opisanymi w punkcie VII niniejszego sprawozdania w trzecim kwartale 2017 roku nie wystąpiły inne zdarzenia mające istotny wpływ na sytuację majątkową oraz finansową Jednostki Dominującej.

**IX. INFORMACJA FINANSOWA ZAWIERAJĄCA KWARTALNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI MZN Property S.A.
(dawniej Morizon S.A.)**

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Aktywa | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2016 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| I. Aktywa trwałe | 31 118 | 30 779 | 30 599 | 30 519 |
| 1. Wartości niematerialne | 301 | 319 | 368 | 26 |
| 2. Wartość firmy | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Prace rozwojowe w toku wytwarzania | 606 | 535 | 300 | 569 |
| 4. Wartość firmy jednostek podporządkowanych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Rzeczowe aktywa trwałe | 22 | 26 | 35 | 40 |
| 6. Należności długoterminowe | 300 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje | 29 844 | 29 844 | 29 844 | 29 844 |
| 8. Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 45 | 55 | 52 | 40 |
| 10. Inne rozliczenia międzyokresowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Aktywa obrotowe | 5 532 | 2 867 | 961 | 1 675 |
| 1. Zapasy | 3 | 8 | 1 | 0 |
| 2. Należności krótkoterminowe | 1 198 | 1 465 | 379 | 799 |
| - w tym należności z tytułu podatku dochodowego | 0 | 0 | 102 | 0 |
| 3. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 3 960 | 9 | 172 | 495 |
| 5. Inne aktywa | 371 | 1 385 | 409 | 381 |
| Aktywa razem | 36 650 | 33 646 | 31 560 | 32 194 |

| Pasywa | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.09.2016 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| I. Kapitał własny | 35 629 | 31 184 | 30 353 | 30 686 |
| 1. Kapitał podstawowy | 4 248 | 3 912 | 3 912 | 3 912 |
| 2. Kapitał zapasowy | 34 311 | 30 555 | 30 555 | 30 555 |
| 3. Zyski zatrzymane/ niepokryte straty | -2 930 | -3 283 | -4 114 | -3 781 |
| - zysk/strata z lat ubiegłych | -4 114 | -4 114 | -5 103 | -5 103 |
| - zysk/strata netto | 1 184 | 831 | 989 | 1 322 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 0 | 18 | 30 | 33 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Rezerwy na zobowiązania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Zobowiązania finansowe | 0 | 18 | 30 | 33 |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 1 021 | 2 444 | 1 177 | 1 475 |
| 1. Zobowiązania finansowe | 281 | 879 | 850 | 839 |
| 2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 549 | 1 524 | 288 | 493 |
| 3. Inne zobowiązania | 160 | 26 | 24 | 127 |
| - w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 68 | 68 | 0 | 51 |
| 4. Rezerwy na zobowiązania | 0 | 0 | 0 | 16 |
| 5. Inne pasywa | 31 | 15 | 15 | 0 |
| Pasywa razem | 36 650 | 33 646 | 31 560 | 32 194 |

Kwartałny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat

| | 01.01.-30.09. 2017 | 01.07.-30.09. 2017 | 01.01-30.09. 2016 | 01.07-30.09. 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| A. Działalność kontynuowana | | | | |
| I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY | 4 633 | 1 498 | 4 960 | 1 698 |
| 1. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 4 633 | 1 498 | 4 960 | 1 698 |
| 2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 3 268 | 999 | 3 289 | 977 |
| 1. Amortyzacja | 81 | 24 | 95 | 20 |
| 2. Zużycie materiałów i energii | 23 | 5 | 24 | 6 |
| 3. Usługi obce | 2 967 | 913 | 2 849 | 812 |
| 4. Podatki i opłaty, w tym: | 11 | 7 | 47 | 0 |
| 5. Wynagrodzenia | 110 | 30 | 131 | 60 |
| 6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 34 | 14 | 33 | 14 |
| 7. Pozostałe koszty rodzajowe | 42 | 6 | 110 | 65 |
| 8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY | 1 365 | 499 | 1 671 | 721 |
| 1. Pozostałe przychody operacyjne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Pozostałe Koszty operacyjne | 35 | 7 | 14 | 3 |
| IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 1 330 | 492 | 1 657 | 718 |
| 1. Przychody finansowe | 193 | 9 | 2 | 0 |
| 2. Koszty finansowe | 81 | 55 | 54 | 15 |
| V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ | 1 442 | 446 | 1 605 | 703 |
| VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO | 1 442 | 446 | 1 605 | 703 |
| VII. PODATEK DOCHODOWY | 258 | 93 | 283 | 130 |
| 1. Podatek dochodowy - część bieżąca | 251 | 82 | 270 | 132 |
| 2. Podatek dochodowy - część odroczone | 7 | 11 | 13 | -2 |
| VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 1 184 | 353 | 1 322 | 573 |
| B. Działalność zaniechana | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 39 116 859 | 39 116 859 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) | 39 338 487 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł) | 0,03 | 0,01 | 0,04 | 0,02 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) | 39 338 487 | 39 774 517 | 37 081 372 | 37 081 372 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł) | 0,03 | 0,01 | 0,04 | 0,02 |

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | 01.01.-30.09. 2017 | 01.07.-30.09. 2017 | 01.01.-30.09. 2016 | 01.01.-30.09. 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| I. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | 1 184 | 353 | 1 322 | 1 322 |
| II. Inne całkowite dochody, w tym: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Rachunkowość zabezpieczeń | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Skutki aktualizacji majątku trwałego | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Zyski i straty aktuarialne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Całkowite dochody ogółem, w tym: | 1 184 | 353 | 1 322 | 1 322 |

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Wyszczególnienie | 01.01.-30.09. 2017 | 01.07.-30.09. 2017 | 01.01.-30.09. 2016 | 01.07.-30.09. 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 1 442 | 446 | 1 605 | 703 |
| II. Korekty razem | -1 284 | -369 | -737 | 162 |
| 1. Amortyzacja | 81 | 24 | 95 | 20 |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | -160 | -184 | 44 | 10 |
| 4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | -2 | 4 | 0 | 0 |
| 7. Zmiana stanu należności | -636 | 451 | -948 | -16 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 434 | -903 | 213 | 198 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -710 | 260 | 54 | 31 |
| 10. Zapłacony podatek dochodowy | -293 | -22 | -195 | -81 |
| 11. Inne korekty | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | 158 | 77 | 868 | 865 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| I. Wpływy | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Z aktywów finansowych, w tym: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - odsetki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Inne wpływy inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Wydatki | 356 | 121 | 2 185 | 53 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 306 | 71 | 106 | 53 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 0 | 0 | 2 079 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - na nabycie aktywów finansowych w jednostkach powiązanych | 0 | 0 | 2 079 | 0 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | 50 | 50 | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -356 | -121 | -2 185 | -53 |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| I. Wpływy | 4 869 | 4 869 | 1 100 | 0 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 4 869 | 4 869 | 0 | 0 |
| 2. Kredyty i pożyczki | 0 | 0 | 1 100 | 0 |
| 3. Inne wpływy finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Wydatki | 883 | 874 | 308 | 322 |
| 1. Spłata kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych | 800 | 800 | 300 | 318 |
| 2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 10 | 3 | 8 | 4 |
| 3. Odsetki | 73 | 71 | 0 | 0 |
| 4. Inne wydatki finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 3 986 | 3 995 | 792 | -322 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 3 788 | 3 951 | -525 | 490 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 3 788 | 3 951 | -525 | 490 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 172 | 9 | 1 020 | 5 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: | 3 960 | 3 960 | 495 | 495 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 0 | 0 | 0 | 0 |

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Razem |
|---------------------------------|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | |
| Stan na 1 stycznia 2017 | 3 912 | 0 | 30 555 | 0 | 0 | -5 103 | 989 | 30 353 |
| Zmiany w okresie | 335 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 1 184 | 5 276 |
| Emisja akcji serii H | 335 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 092 |
| Zysk (strata) netto okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 184 | 1 184 |
| Stan na 30 września 2017 | 4 247 | 0 | 34 312 | 0 | 0 | -5 103 | 2 173 | 35 629 |

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 lipca 2017 roku do 30 września 2017 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Razem |
|---------------------------------|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | |
| Stan na 1 lipca 2017 | 3 912 | 0 | 30 555 | 0 | 0 | -5 103 | 1 820 | 31 184 |
| Zmiany w okresie | 335 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 353 | 4 445 |
| Emisja akcji serii H | 335 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 092 |
| Zysk (strata) netto okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 353 | 353 |
| Stan na 30 września 2017 | 4 247 | 0 | 34 312 | 0 | 0 | -5 103 | 2 173 | 35 629 |

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Razem |
|--------------------------------|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | |
| Stan na 1 stycznia 2016 | 3 574 | 0 | 26 127 | 0 | 0 | -5 103 | 0 | 24 598 |
| Zmiany w okresie | 338 | 0 | 4 428 | 0 | 0 | 0 | 989 | 5 755 |
| Zwiększenia/ zmniejszenia | 338 | 0 | 4 428 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 766 |
| Zysk (strata) netto okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 989 | 989 |
| Stan na 31 grudnia 2016 | 3 912 | 0 | 30 555 | 0 | 0 | -5 103 | 989 | 30 353 |

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Razem |
|---------------------------------|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | |
| Stan na 1 stycznia 2016 | 3 574 | 0 | 26 127 | 0 | 0 | -5 103 | 0 | 24 598 |
| Zmiany w okresie | 338 | 0 | 4 428 | 0 | 0 | 0 | 1 322 | 6 088 |
| Zwiększenia/ zmniejszenia | 338 | 0 | 4 428 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 766 |
| Zysk (strata) netto okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 322 | 1 322 |
| Stan na 30 września 2016 | 3 912 | 0 | 30 555 | 0 | 0 | -5 103 | 1 322 | 30 686 |

Warszawa, 28 listopada 2017 r.

Podpisy:

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Magdalena Krajewska - Starzak