



MZN Property S.A.

SKONSOLIDOWANY ORAZ JEDNOSTKOWY
RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU



Data sporządzenia raportu: 30 maja 2019 r.

Spis treści

| | |
|--|-----------|
| I. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY | 3 |
| II. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE I JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU | 4 |
| III. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY | 5 |
| PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE | 5 |
| OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY | 6 |
| ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY JAKIE WYSTĄPIŁY W I KWARTALE 2019 ROKU, W TYM TAKŻE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE..... | 9 |
| ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JAKIE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM | 13 |
| OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY | 13 |
| STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE PUBLIKOWANIA PROGNOZ WYNIKÓW | 14 |
| STRUKTURA AKCJONARIATU | 15 |
| ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI MZN PROPERTY S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO..... | 15 |
| WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ | 16 |
| INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI | 16 |
| INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, KREDYTACH, GWARANCJACH | 17 |
| INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM 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 | 17 |
| CZYNNIKI, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU | 17 |

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 01.01-31.03.2019 | | 01.01-31.12.2018 | | 01.01-31.03.2018 | |
|---|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 6 756 | 1 572 | 26 464 | 6 202 | 6 028 | 1 443 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 144 | 34 | 1 495 | 350 | 1 105 | 264 |
| Zysk (strata) brutto | 126 | 29 | 1 496 | 351 | 1 111 | 266 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej | 79 | 18 | 931 | 218 | 913 | 219 |
| Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym | -1 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 31.03.2019 | | 31.12.2018 | | 31.03.2018 | |
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Aktywa razem | 31 931 | 7 424 | 31 856 | 7 408 | 30 409 | 7 226 |
| Prace rozwojowe w toku wytwarzania | 5 056 | 1 175 | 4 442 | 1 033 | 6 768 | 1 608 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 441 | 103 | 458 | 107 | 543 | 129 |
| Należności krótkoterminowe | 3 158 | 734 | 3 438 | 800 | 4 020 | 955 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 3 395 | 789 | 3 736 | 869 | 2 134 | 507 |
| Zobowiązania długoterminowe | 399 | 93 | 8 | 2 | 51 | 12 |
| Kapitał własny | 28 137 | 6 542 | 28 112 | 6 538 | 28 224 | 6 706 |
| Kapitał podstawowy | 4 248 | 988 | 4 248 | 988 | 4 248 | 1 009 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 01.01-31.03.2019 | | 01.01-31.12.2018 | | 01.01-31.03.2018 | |
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 323 | 75 | 2 261 | 530 | 1 178 | 282 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -631 | -147 | -4 207 | -986 | -1 614 | -386 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 192 | 45 | 1 446 | 339 | -189 | -45 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych | -116 | -27 | -500 | -117 | -625 | -150 |
| Liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 |
| Średnioważona liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 40 129 872 | 40 129 872 | 39 774 517 | 39 774 517 |
| Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 40 129 872 | 40 129 872 | 39 774 517 | 39 774 517 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN/EUR) | 0,00 | 0,00 | 0,02 | 0,01 | 0,02 | 0,01 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR) | 0,00 | 0,00 | 0,02 | 0,01 | 0,02 | 0,01 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 31.03.2019 | | 31.12.2018 | | 31.03.2018 | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR) | 0,66 | 0,15 | 0,66 | 0,15 | 0,66 | 0,16 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR) | 0,66 | 0,15 | 0,66 | 0,15 | 0,66 | 0,16 |

Kwoty w tys. PLN/EUR

| | Q1 2019 | Q1 2018 |
|--|---------|---------|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 6 756 | 6 028 |
| EBITDA | 556 | 1 264 |
| Zysk netto przypadający Jednostce Dominującej | 79 | 913 |

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

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

| Waluta | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2018 |
|--------|------------|------------|------------|
| EUR | 4,3013 | 4,3000 | 4,2085 |

- 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 2019 roku do 31 marca 2019 roku 1 EUR = 4,2978 PLN,
- w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku 1 EUR = 4,2669 PLN,
- w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku 1 EUR = 4,1784 PLN.

II. Kwartalne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019 roku

Kwartalne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdane finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu.

III. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej MZN Property

Podstawowe informacje o Emitencie

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

Zarząd:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Jarosław Święcicki | Prezes Zarządu |
| Sławomir Topczewski | Wiceprezes Zarządu |

Skład Rady Nadzorczej:

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

W dniu 6 marca 2019 roku, Pan Maciej Bogucki - Członek Rady Nadzorczej MZN Property S.A., złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 5 marca 2019 roku.

Opis Grupy Kapitałowej MZN Property

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

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

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

Segment nieruchomości

Działalność segmentu nieruchomości skoncentrowana jest w spółce zależnej Grupa Morizon Sp. z o.o. (Morizon). Morizon zarządza należącymi do Grupy Kapitałowej serwisami nieruchomości. Flagowym serwisem jest Morizon.pl, pozostałe serwisy to m.in. noweinwestycje.pl, domy.pl, oferty.net i nportal.pl. Serwisy te zostały dołączone do Grupy w trakcie kolejnych akwizycji. Przejęcie kolejnych serwisów umożliwiło Grupie zwiększenie bazy klientów, powiększenie zasięgu całej Grupy oraz wzrost wartości przychodów ze sprzedaży, m.in. poprzez udostępnienie atrakcyjnej oferty dla klientów wszystkich serwisów należących do Grupy. W serwisach klienci instytucjonalni (biura nieruchomości i deweloperzy) oraz klienci indywidualni z całej Polski prezentują swoje oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości.

Spośród wszystkich użytkowników serwisów Grupy, większość – ponad 80%, to użytkownicy serwisu flagowego - Morizon.pl. Użytkownicy serwisu mogą wyszukać interesującą ich nieruchomość i za jego pośrednictwem skontaktować się z ogłoszeniodawcą, będącym właścicielem oferty. Morizon.pl jest w rosnącym stopniu platformą komunikacji dla uczestników obrotu nieruchomościami z całej Polski,

umożliwia skuteczną prezentację, wyszukanie, sprzedaż, zakup oraz wynajem lokalu mieszkalnego i innych nieruchomości. Morizon.pl to także źródło informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości - na stronach serwisu kupujący, sprzedający, wynajmujący, najemcy oraz osoby zainteresowane finansowaniem swoich potrzeb nieruchomościowych mogą znaleźć szereg wskazówek i odpowiedzi na pytania, a także gotowe wzory przydatnych dokumentów wykorzystywanych na rynku nieruchomości.

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

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

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

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

Morizon zapewnia również swoim partnerom – agencjom nieruchomości/pośrednikom – nowoczesne, stale rozwijane narzędzia do bieżącej pracy z klientami (B2C) i partnerami z branży (B2B). Dostarczane aplikacje - Agencja3000 i Agencja5000 - umożliwiają gromadzenie i przetwarzanie danych o ofertach i o klientach, a także ich wymianę między biurami/pośrednikami oraz wysyłanie na strony WWW i portale ogłoszeniowe.

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

Segment finansowy

Kredyty hipoteczne

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

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

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

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

17 sierpnia 2018 r. uruchomiono w serwisie morizon.pl Eksperta Kredytowego Online – pierwszą w Polsce internetową platformę dystrybucji kredytów hipotecznych („Platforma/EKO”).

Oficjalna prezentacja nowego systemu połączona z konferencją prasową miała miejsce podczas specjalnie zorganizowanej konferencji prasowej w dniu 25 października br.

Pożyczki gotówkowe i firmowe

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

W oparciu o nowe rozwiązanie od początku 2018 roku budowana jest sieć własnych doradców gotówkowych pod marką Lendi. Dzięki posiadanej przewadze technologicznej Grupa zamierza osiągnąć istotną pozycję na rynku pośrednictwa gotówkowego.

Działalność w segmencie pożyczek gotówkowych i firmowych skoncentrowana jest w spółkach Lendi Sp. z o.o. i Lendi Finance Sp. z o.o. Oprócz pożyczek gotówkowych i firmowych Ekspersi Lendi oferują

kredyty hipoteczne jako element zintegrowanej oferty finansowej, zwłaszcza w placówkach franczyzowych.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz wyniki finansowe Grupy jakie wystąpiły w I kwartale 2019 roku, w tym także czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W pierwszym kwartale br. Emitent kontynuował realizację projektów istotnie wpływających na rozwój spółek należących do portfolio oraz na wynik finansowy.

W serwisie nieruchomościowym - morizon.pl główny nacisk został położony na przygotowanie projektu i realizację unowocześnionej wersji serwisu - Morizon 2.0. Unowocześniona wersja wykorzystuje najnowsze technologie frontendowe, a jej architektura oparta jest na API, co zwiększy elastyczność i łatwość dalszego rozwoju platformy. Wprowadza też nowy interfejs graficzny, zgodny z aktualnie obowiązującymi trendami i praktykami. Premiera wersji 2.0 jest przewidziana na drugie półrocze 2019 roku. Emitent ocenia, że jej wdrożenie pozwoli na zwiększenie poziomu konwersji oraz skuteczniejsze konkutowanie z innymi podmiotami.

W serwisach Grupy przeprowadzone zostały kolejne optymalizacje skutkujące dalszym zwiększeniem konwersji na sprzedaż usług finansowych.

W obszarze działalności Emitenta związanym z rozwojem oprogramowania do obsługi partnerów biznesowych w pierwszym kwartale realizowane były między innymi:

- przygotowanie w pełni responsywnej wersji aplikacji webowej do obsługi klientów B2B - Agencja5000 RWD;
- dostosowanie modułów służących do rozliczeń klientów do nowych modeli abonamentowych oraz wprowadzanych usług;
- opracowanie nowych mechanizmów do zarządzania cennikami i polityką rabatową.

W przedmiotowym okresie kontynuowane były działania mające na celu wzrost rozpoznawalności marki morizon.pl a także umacnianie pozytywnego wizerunku spółki wśród partnerów i użytkowników. Najważniejszymi realizacjami w tej dziedzinie były:

- Przeprowadzenie w Poznaniu kolejnej edycji specjalistycznego szkolenia dla pośredników nieruchomości - w ramach autorskiego cyklu Akademia morizon.pl.

- Organizacja w Warszawie dorocznego spotkania pośredników nieruchomości z Okazji Dnia Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami połączonego z ogłoszeniem wyników IV edycji autorskiego konkursu na najlepsze zdjęcia i filmy nieruchomościowe – Wizjery.
- Zwiększenie grona fanów firmowego profilu morizon.pl na Facebooku - lidera wśród profili polskich serwisów nieruchomościowych - do ponad 138 tys.

Według badania PBI/Gemius, średnia miesięczna liczba realnych użytkowników odwiedzających serwisy Grupy Morizon w pierwszym kwartale 2019 wzrosła o 9% r/r, z 1,265 do 1,378 mln. Dwa konkurencyjne serwisy (Otodom i Gratka Nieruchomości) zanotowały w tym czasie spadki o około 2%.

W ciągu I kwartału 2019 nastąpił rekordowy wzrost liczby współpracujących z Grupą agencji nieruchomości. Liczba ta wzrosła o 9% (247 agencji). Ze względu na zmianę modelu rozliczeń z szeregiem deweloperów na rozliczenie leadowe, wzrósł istotnie współczynnik ARPU w segmencie deweloperskim. Wiązało się to jednak ze spadkiem liczby inwestycji deweloperskich publikowanych w serwisach Grupy.

Spółka FinPack, należąca do segmentu finansowego Grupy, w pierwszym kwartale 2019 roku osiągnęła następujące cele:

- Wprowadzenie zmiany modelu rozliczeń, dzięki której Spółka będzie w stanie maksymalizować przychód, osiągany poprzez sprzedaż dostępu do aplikacji do obsługi ekspertów kredytowych (zmiana dotyczy zarówno odbiorców detalicznych jak i hurtowych).
- Zakończenie prac nad modułem multiwniosku, dzięki któremu eksperci kredytowi korzystający z narzędzi FinPack mogą w sposób sprawny i uniwersalny składać wnioski do kilku banków jednocześnie. Narzędzie w znacznym stopniu upraszcza pracę eksperta kredytowego (FinPack posiada obecnie najbardziej zaawansowane narzędzie tego typu na rynku).
- Rozpoczęcie prac nad nowym modułem CRM, który ułatwi współpracę z partnerami zajmującymi się pośrednictwem kredytowym. Nowe narzędzie pozwoli zoptymalizować sposób komunikacji i rozliczeń w grupie ekspertów kredytowych współpracujących ze spółkami z grupy MZN Property. Moduł CRM pozwoli na podniesienie poziomu obsługi klientów pochodzących ze źródeł internetowych. Kontakt z osobą ubiegającą się o kredyt będzie częstszy.

Spółka Lendi, również należąca do segmentu finansowego Grupy, koncentrowała się na dynamicznym wzroście sprzedaży, aby jak najszybciej uzyskać korzyści skali. Wzrost ten jest realizowany m.in. przez powiększającą się sieć placówek franczyzowych. Na dzień publikacji niniejszego raportu Lendi miała podpisanych łącznie 21 umów franczyzowych. Placówki franczyzowe oferują klientom szeroki wachlarz produktów czołowych banków w Polsce.

W powyższym okresie Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 6 756 tys. zł, co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego oznaczało wzrost o 728 tys. zł, tj. o 12,1%. Przychody segmentu nieruchomościowego spadły o 2,3%, czego główną przyczyną był spadek przychodów z szeroko pojętej reklamy display. Przychody z działalności podstawowej segmentu nieruchomościowego, tj. publikacji ogłoszeń, pozostały względem poprzedniego roku na niezmiennym poziomie. W tym samym okresie przychody segmentu finansowego wzrosły o 50,3%.

Segment finansowy wygenerował w I kwartale stratę netto w wysokości 124 tys. zł, spowodowaną kosztami związanymi z finansowaniem bardzo dynamicznego rozwoju biznesu. Wygenerowany w tym czasie zysk netto segmentu nieruchomościowego wyniósł 203 tys. zł.

Ponadto w I kwartale 2019 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w łącznej kwocie 323 tys. zł, przy czym w ramach segmentu wyszukiwania nieruchomości została wygenerowana kwota 736 tys. zł. Sumaryczne przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej i inwestycyjnej wyniosły -308 tys. zł, przy czym dla segmentu wyszukiwania nieruchomości wartość ta wyniosła 105 tys. zł, a dla segmentu finansowego -413 tys. zł.

Przepływy pieniężne dotyczące pierwszego kwartału 2019 roku w podziale na segmenty zaprezentowano w poniższej tabeli.

| Wyszczególnienie | SEGMENTY OPERACYJNE | | RAZEM |
|--|--|--|--------------|
| | Segment wyszukiwania nieruchomości i usługi online (SEGMENT I) | Segment oferowania usług finansowych (SEGMENT II) | |
| za okres 01.01 - 31.03.2019 | | | |
| I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 251 | -125 | 126 |
| II. Korekty razem | 485 | -288 | 197 |
| 1. Amortyzacja | 378 | 5 | 383 |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 | 0 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 8 | 8 | 16 |
| 4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | 0 | 0 | 0 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | -5 | 14 | 9 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | -9 | -152 | -161 |
| 7. Zmiana stanu należności | 2 170 | 44 | 2 214 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów | -2 049 | -94 | -2 143 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 37 | -113 | -76 |
| 10. Inne korekty | 0 | 0 | 0 |
| 11. Zapłacony podatek dochodowy | -45 | 0 | -45 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | 736 | -413 | 323 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| I. Wpływy | 0 | 0 | 0 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0 | 0 | 0 |
| 2. Z aktywów finansowych, w tym: | 0 | 0 | 0 |
| - spłata udzielonych pożyczek i kredytów | 0 | 0 | 0 |
| - odsetki | 0 | 0 | 0 |
| 3. Inne wpływy inwestycyjne | 0 | 0 | 0 |
| II. Wydatki | 631 | 0 | 631 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 631 | 0 | 631 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości | 0 | 0 | 0 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 0 | 0 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 0 |
| - na nabycie aktywów finansowych | 0 | 0 | 0 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | 0 | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -631 | 0 | -631 |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| I. Wpływy | 1 000 | 0 | 1 000 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0 | 0 | 0 |
| 2. Kredyty i pożyczki | 1 000 | 0 | 1 000 |
| 3. Inne wpływy finansowe | 0 | 0 | 0 |
| II. Wydatki | 808 | 0 | 808 |
| 1. Spłata kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych | 787 | 0 | 787 |
| 2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 5 | 0 | 5 |
| 3. Odsetki | 16 | 0 | 16 |
| 4. Inne wydatki finansowe | 0 | 0 | 0 |
| 5. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | 0 | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 192 | 0 | 192 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 297 | -413 | -116 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 227 | -343 | -116 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 | 0 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 634 | 575 | 1 209 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: | 931 | 162 | 1 093 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 0 | 0 | 0 |

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy jakie wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 14 maja we Wrocławiu Emitent zorganizował kolejne szkolenie dla pośredników nieruchomości w ramach autorskiego cyklu Akademia Morizon.pl. Wydarzenie spotkało się z dużym uznaniem przedstawicieli branży, a jego organizacja jak i poszczególni wykładowcy zostali wysoko ocenieni przez uczestników (5+ w skali od 1 do 6).

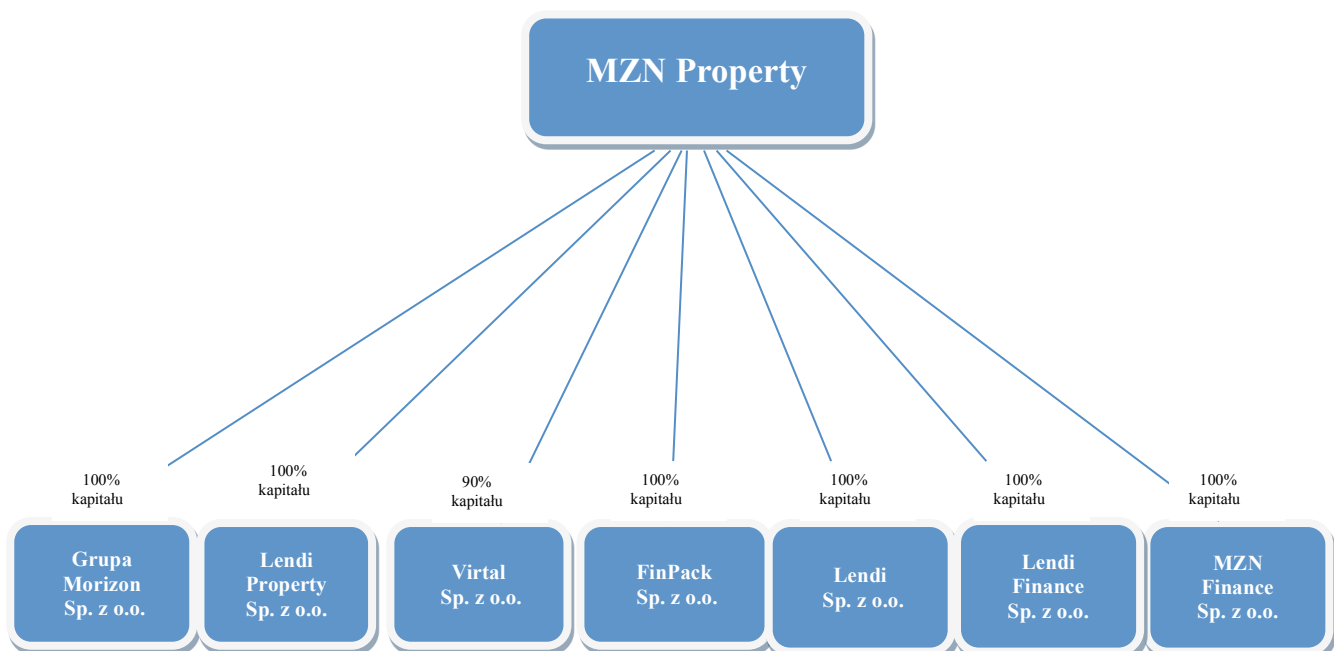
Grupa zanotowała wzrost przychodów rok do roku, przy czym wzrost generowany jest dzięki szybkiemu rozwojowi segmentu finansowego, zwłaszcza w spółce zależnej Lendi Sp. z o.o.

W roku 2018 Grupa skorzystała z kredytów, których część ma termin zapadalności przypadający na rok 2020, a część wymaga bieżącej spłaty rat kredytowych. W związku z tym Grupa musi przeznaczać część z osiągniętych w 2019 roku przychodów na bieżące spłaty oraz na zakumulowanie środków niezbędnych do spłaty zobowiązań w roku 2020.

Grupa zdecydowała się na zwiększenie zdolności segmentu nieruchomości do generowania gotówki (m.in poprzez optymalizację portfela wewnętrznych projektów inwestycyjnych oraz osiągnięcie większej wydajności kosztowej).

Opis zmian organizacji Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawia się następująco:



Emitent tworzy Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent oraz spółki bezpośrednio zależne:

- a) Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- b) Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- c) Virtual Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 90% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- d) Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- e) Lendi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- f) Lendi Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- g) MZN Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

W okresie objętym raportem nie nastąpiły żadne zmiany w organizacji Grupy MZN Property.

Stanowisko Zarządu dotyczące publikowania prognoz wyników

Emitent nie publikuje prognoz wyników finansowych.

Struktura akcjonariatu

Struktura akcjonariatu MZN Property Spółka Akcyjna na 31.03.2019 r. oraz na dzień publikacji raportu.

| Akcjonariusz | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji (szt.) | Wartość jednej akcji | Udziały w kapitale zakładowym (%) | Udział w głosach (%) |
|---|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Rockbridge TFI S.A. | 10 200 907 | 10 200 907 | 0,10 zł | 24,01% | 24,01% |
| Jarosław Świącicki | 7 838 970 | 7 838 970 | 0,10 zł | 18,45% | 18,45% |
| Tomasz Świącicki | 7 069 336 | 7 069 336 | 0,10 zł | 16,64% | 16,64% |
| Wondelay Investments Ltd (Michał Jaskólski) | 3 453 607 | 3 453 607 | 0,10 zł | 8,13% | 8,13% |
| Alterium Holding Sp. z o.o. | 3 380 142 | 3 380 142 | 0,10 zł | 7,96% | 7,96% |
| Dariusz Piszczatowski | 2 175 200 | 2 175 200 | 0,10 zł | 5,12% | 5,12% |
| Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski) | 2 134 100 | 2 134 100 | 0,10 zł | 5,02% | 5,02% |
| Pozostali | 6 225 959 | 6 225 959 | 0,10 zł | 14,66% | 14,66% |
| Razem | 42 478 221 | 42 478 221 | | 100,00% | 100,00% |

Według informacji posiadanych przez Spółkę, od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu.

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

Na dzień 31 marca 2019 roku posiadaczami akcji MZN Property S.A. były następujące osoby nadzorujące i zarządzające:

Zarząd

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

Rada Nadzorcza

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

Według informacji posiadanych przez Spółkę, od dnia 31 marca 2019 roku do dnia sporządzenia raportu z I kwartał 2019 rok, nie odnotowano żadnych zmian w stanie posiadania akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

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

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

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

W I kwartale 2019 roku nie wystąpiły transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wykaz transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi znajduje się w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy objaśniającej nr 22.

Informacja o udzielonych pożyczkach, kredytach, gwarancjach

W I kwartale 2019 roku Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Udzielone pożyczki w ramach Grupy Kapitałowej są opisane w nocie objaśniającej nr 22 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Udzielone gwarancje są opisane w nocie objaśniającej nr 16 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Inne informacje, które zdaniem 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

W I kwartale 2019 roku nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

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

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

Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta:

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

Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta:

- uruchomienie unowocześnionej wersji serwisu morizon.pl,
- wprowadzanie nowatorskich rozwiązań w obszarze FinTech – zwłaszcza Ekspert Kredytowy Online dla kredytów hipotecznych,
- rozwój sieci ekspertów i francyz działających na rynkach kredytów hipotecznych, gotówkowych i firmowych (Lendi),
- powodzenie wdrożonych efektywnościowych modeli rozliczeń z klientami nieruchomościowymi,
- wykorzystanie efektów synergii pomiędzy podmiotami z Grupy.

ZARZĄD MZN PROPERTY

SPÓŁKA AKCYJNA

Jarosław Świącicki

Prezes Zarządu MZN Property S.A.

Sławomir Topczewski

Wiceprezes Zarządu MZN Property S.A.