



MZN Property S.A.

SKONSOLIDOWANY ORAZ JEDNOSTKOWY  
RAPORT KWARTALNY  
ZA III KWARTAŁ 2019 ROKU



*Data sporządzenia raportu: 29 listopada 2019 r.*

## Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.....</b>	<b>3</b>
<b>II. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE I JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2019 ROKU .....</b>	<b>4</b>
<b>III. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.....</b>	<b>5</b>
PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....	5
OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.....	6
<b>ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZANIEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA .....</b>	<b>9</b>
<b>CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE I JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>11</b>
<b>OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY.....</b>	<b>12</b>
<b>STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE PUBLIKOWANIA PROGNOZ WYNIKÓW.....</b>	<b>13</b>
<b>STRUKTURA AKCJONARIATU .....</b>	<b>13</b>
ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI MZN PROPERTY S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO .....	13
<b>WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....</b>	<b>15</b>
<b>INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI .....</b>	<b>16</b>
<b>INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, KREDYTACH, GWARANCJACH.....</b>	<b>16</b>
<b>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 .....</b>	<b>16</b>
<b>CZYNNIKI, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....</b>	<b>18</b>

## I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property

Kwoty w tys. PLN/EUR

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-30.09.2019		01.07-30.09.2019		01.01-30.09.2018		01.07-30.09.2018	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	23 293	5 406	8 639	1 986	19 729	4 638	6 992	1 633
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 122	260	721	166	2 793	657	637	149
Zysk (strata) brutto	1 073	249	713	164	2 805	659	640	149
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	849	197	601	138	2 159	508	455	106
Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym	7	2	5	1	2	0	-1	0
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	30.09.2019		30.06.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Aktywa razem	32 929	7 529	32 714	7 606	31 856	7 408	33 056	7 739
Aktywa trwałe	27 793	6 355	27 620	6 421	27 114	6 306	27 305	6 393
Aktywa obrotowe	5 136	1 174	5 094	1 184	4 742	1 103	5 751	1 346
Prace rozwojowe w toku wytwarzania	6 190	1 415	5 636	1 310	4 442	1 033	9 107	2 132
Rzeczowe aktywa trwałe	371	85	401	93	458	107	491	115
Należności krótkoterminowe	3 153	721	3 255	757	3 438	800	3 328	779
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 150	263	1 234	287	1 209	281	1 919	449
Zobowiązania krótkoterminowe	3 779	864	4 050	942	3 736	869	3 575	837
Zobowiązania długoterminowe	182	42	302	70	8	2	12	3
Kapitał własny	28 968	6 623	28 362	6 594	28 112	6 538	29 469	6 899
Kapitał podstawowy	4 248	971	4 248	988	4 248	988	4 248	995
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-30.09.2019		01.07-30.09.2019		01.01-30.09.2018		01.07-30.09.2018	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 049	476	900	207	3 167	745	922	215
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 785	-414	-492	-113	-3 976	-935	-1 125	-264
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-323	-75	-492	-113	1 019	240	1 222	286
Zmiana stanu środków pieniężnych	-59	-14	-84	-19	210	49	1 019	239
Liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221
Średnioważona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221
Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN/EUR)	0,02	0,00	0,01	0,00	0,05	0,01	0,01	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,02	0,00	0,01	0,00	0,05	0,01	0,01	0,00
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	30.09.2019		30.06.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	0,68	0,16	0,66	0,15	0,66	0,15	0,69	0,16
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	0,68	0,16	0,66	0,15	0,66	0,15	0,69	0,16

	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	1-3Q2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 756	7 898	8 639	23 293
EBITDA	527	640	1 107	2 274
Zysk netto	78	172	606	856

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

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

Waluta	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
EUR	4,3736	4,3013	4,3000	4,2714

- 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 lipca 2019 roku do 30 września 2019 roku 1 EUR = 4,3497 PLN,
- w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku 1 EUR = 4,3086 PLN,
- w okresie od 1 lipca 2018 roku do 30 września 2018 roku 1 EUR = 4,2815 PLN,
- w okresie od 1 lipca 2019 roku do 30 września 2019 roku 1 EUR = 4,3497 PLN,
- w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku 1 EUR = 4,2535 PLN.

## **II. Kwartałne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2019 roku**

Kwartałne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdane finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 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:	<a href="mailto:biuro@morizon.pl">biuro@morizon.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.morizon.pl">www.morizon.pl</a>

#### Zarząd:

Jarosław Świącicki	Prezes Zarządu
Sławomir Topczewski	Wiceprezes Zarządu

#### Skład Rady Nadzorczej:

Dariusz Piszczatowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Boliński	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Tomasz Świącicki	Członek Rady Nadzorczej
Michał Pyzik	Członek Rady Nadzorczej
Przemysław Sypniewski	Członek Rady Nadzorczej

## **Opis Grupy Kapitałowej MZN Property**

Grupa Kapitałowa MZN Property prowadzi działalność w zakresie usług reklamy, publikacji ogłoszeń online oraz marketingu i sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem sieci Internet. Grupa jednocześnie świadczy usługi pośrednictwa kredytowego – zarówno poprzez własną sieć ekspertów, jak i z wykorzystaniem Internetu – w szczególności wydawanych przez Grupę portali nieruchomościowych. Jest także dostawcą oferowanych w modelu SaaS zaawansowanych aplikacji bazodanowych do obsługi biur nieruchomości oraz wiodącego na rynku systemu informatycznego 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 Jednostkę dominującą - 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 nieruchomości, 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 nieruchomości – 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 nieruchomości oraz organizacji ogólnopolskich, m.in. Polskiej Federacji Rynku Obrotu Nieruchomościami (PFRN). Jest także inicjatorem ustanowionego na dzień 30 marca każdego roku święta branżowego – Dnia Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami, które jest obchodzone od 2010 roku.

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 część swojej działalności kieruje do firm z segmentu nieruchomości, w tym do agencji nieruchomości i deweloperów.

## **Segment finansowy**

### **Oprogramowanie dla ekspertów kredytowych**

Dzięki wejściu do Grupy w drugim kwartale 2016 roku FinPack Sp. z o.o., Grupa MZN Property poszerzyła swoją ofertę o usługi finansowe. 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. FinPack stał się największym dostawcą tego typu oprogramowania w Polsce.

### **Pośrednictwo kredytowe**

Na bazie sukcesu rynkowego oferowanego rozwiązania technologicznego, segment finansowy rozbudowany został o ogólnopolską sieć własnych ekspertów kredytowych. Początkowo działalność pośrednictwa kredytowego była prowadzona poprzez Spółkę FinPack. W 2018 roku Lendi Sp. z o.o. również należąca do grupy MZN Property, uzyskała status pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu ustawy o kredycie hipotecznym. Lendi jako pośrednik posiada bezpośrednio umowy pośrednictwa z największymi bankami w Polsce. Od 2019 roku działalność pośrednictwa w Grupie MZN Property w rosnącym stopniu prowadzona jest przez spółkę Lendi.

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

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

Systemy oferowane przez Grupę zostały w 2017 i 2018 roku rozbudowane o moduły do oferowania pożyczek gotówkowych i firmowych. W oparciu o nowe rozwiązania od początku 2018 roku sieć ekspertów jest rozbudowywana i wyposażana w nowe produkty kredytowe. Od tego roku Lendi Sp. z o.o. rozbudowuje także sieć francyz. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania podpisano 29 umów francyzowych rozsianych po terytorium Polski. Dzięki posiadanej przewadze technologicznej Grupa zamierza osiągnąć istotną pozycję na rynku zarówno pośrednictwa hipotecznego jak i gotówkowego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w systemach wykorzystywanych w Lendi dostępne są oferty następujących banków: Alior Bank, Bank BPS, Bank Pocztowy, BNP Paribas, BOŚ Bank, Citi Handlowy, Credit Agricole, Getin Bank, ING Bank Śląski, Millennium Bank, mBank, Nest Bank, neoBank, Pekao S.A., Pekao BH, PKO BP, Santander Bank Polska.

Działalność Grupy MZN Property w segmencie kredytów hipotecznych, pożyczek gotówkowych oraz kredytów firmowych skoncentrowana jest głównie w spółkach Lendi Sp. z o.o. oraz Lendi Finance Sp. z o.o. przy czym Lendi Finance specjalizuje się w oferowaniu produktów finansowych Nest Bank. Jednocześnie FinPack Sp. z o.o. koncentruje się na rozwoju rozwiązań FinTech dla branży pośrednictwa finansowego.



## **Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazaniem najważniejszych zdarzeń dotyczących Emitenta**

W trzecim kwartale br. Emitent koncentrował się na realizacji zawartej w czerwcu umowy partnerskiej z wiodącą platformą e-commerce: Allegro.pl. Zakończony został proces migracji ofert nieruchomości z bazy Emitenta do serwisu Allegro.pl i udostępnienie ponad 17 milionom użytkowników tego serwisu. Dopelnieniem realizowanego projektu było przeprowadzenie kampanii informacyjnej skierowanej do partnerów biznesowych Emitenta - biur nieruchomości i deweloperów – w której przedstawione zostały korzyści wynikające z nawiązanej współpracy i rozszerzenia ekspozycji ich ofert.

W trzecim kwartale br. Emitent rozpoczął współpracę z nową agencją kreatywną, znaną z obsługi dużych marek międzynarodowych. W oparciu o nową strategię marketingową przeprowadzona została wymiana form reklamowych w realizowanych kampaniach performance-owych oraz rozpoczęta nowa kampania reklamowa serwisu Morizon.pl mająca na celu budowę świadomości marki Morizon.pl jako serwisu pomagającego w znalezieniu wymarzonej nieruchomości. Kreacje były emitowane w mediach internetowych, przede wszystkim w sieci reklamowej Google, Facebook i na Instagramie.

W obszarze rozwoju platformy OneStopShop kontynuowane były prace nad wersją beta serwisu Morizon 2.0., w tym m.in. testy i optymalizacja pod kątem szybkości i wydajności nowego serwisu.

Trzeci kwartał upłynął pod znakiem dalszego wzrostu liczby fanów profilu Morizon.pl na Facebooku. Na koniec września br. było ich blisko 141 tys. osób, co niezmiennie sytuuje go na pozycji niekwestionowanego lidera wśród profili polskich serwisów nieruchomościowych.

Działania marketingowe i PR-owe realizowane w trzecim kwartale 2019 roku zaowocowały wzrostem oglądalności serwisów Grupy Kapitałowej MZN Property. W okresie od sierpnia do września br. odwiedziło je średnio 1 283 071 realnych użytkowników miesięcznie. To o 7,94% więcej niż wynosiła średnia w poprzednim kwartale (1 188 736 RU).

W trzecim kwartale Emitent przeprowadził kolejne z cyklu specjalistycznych szkoleń dla pośredników nieruchomości - Akademia Morizon.pl. W edycji, która odbyła się we wrześniu w Gdańsku uczestniczyło blisko 60 osób.

Całodniowe szkolenie, podczas którego uczestnicy zapoznali się z zasadami automatycznego (bezpłatnego)

oraz odpłatnego pozycjonowania ogłoszeń w serwisach internetowych, tajnikami fotografii nieruchomości oraz sztuką skutecznego negocjacji podczas sprzedaży, kolejny raz otrzymało wysokie oceny końcowe od uczestników.

W trzecim kwartale 2019 r. segment finansowy Grupy MZN zrealizował następujące działania :

- Podniesienie łącznych wolumenów kredytowych, uruchamianych za pośrednictwem spółek z grupy do poziomu 154 mln w kwartale. Osiągnięty wynik jest o 92% wyższy niż za analogiczny kwartał 2018 roku i o 24% wyższy niż za drugi kwartał 2019 r.
- Zwiększenie liczby współpracujących ekspertów. Na koniec trzeciego kwartału 2019 r. liczba partnerów posiadających uprawnienia do składania wniosków w instytucjach finansowych wyniosła 269 osób. Eksperci posiadający uprawnienia mają także dostęp do szkoleń online i bazy wiedzy, wspierającej zarówno rozwój kompetencji jak i aktywność współpracujących partnerów.
- Uruchomienie łatwego procesu kredytowego dla klientów potrzebujących finansowania z przeznaczeniem na prowadzoną działalność gospodarczą. Dział wsparcia sprzedaży w Lendi sp. z o. o. wdrożył „Proces Lead”, umożliwiający ekspertom kredytowym pozyskanie finansowania dla klienta prowadzącego działalność gospodarczą przy możliwie minimalnym nakładzie pracy. Wprowadzenie uproszczonego procesu powinno zwiększyć ilość kredytów udzielanych za pośrednictwem Lendi w segmencie dla przedsiębiorców.
- Zakończenie prac nad nowym systemem CRM, który ułatwi współpracę z partnerami zajmującymi się pośrednictwem kredytowym. Eksperci kredytowi wykorzystując system mogą składać wnioski do banków w zakresie kredytów gotówkowych całkowicie online. Nowe narzędzie pozwoli także zoptymalizować sposób komunikacji i rozliczeń w grupie.

W okresie III kwartału 2019 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 8 639 tys. zł, co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego oznaczało wzrost o 1 647 tys. zł, tj. o prawie 24%. Segment nieruchomościowy wzrósł o 2%, a segment finansowy o 59%.

Jednocześnie przychody ze sprzedaży rosły w trzecim kwartale wyraźnie szybciej (+24%) niż w pierwszym półroczu 2019 roku (+15%), co jest zasługą przede wszystkim rozwoju segmentu finansowego, w szczególności w obszarze stacjonarnej sieci dystrybucji produktów kredytowych.

Segment finansowy wygenerował w III kwartale 2019 roku stratę 36 tys. zł, spowodowaną kosztami związanymi z finansowaniem dynamicznego rozwoju biznesu. To oznacza ograniczenie straty netto względem III kwartału 2018 r. (-157 tys. zł) oraz II kwartału 2019 r. (-225 tys. zł), co było możliwe dzięki osiąganym już korzyściom wynikającym ze skali prowadzonej działalności. Wysokie tempo wzrostu segmentu finansowego oraz dynamicznie poprawiające się operacyjne przepływy gotówkowe pozwalają

racjonalnie oczekiwać, że segment ten wkrótce osiągnie próg rentowności oraz będzie pozytywnie kontrybuować do wyników całej Grupy.

Wygenerowany w III kwartale zysk netto segmentu nieruchomościowego wyniósł 642 tys. zł, co oznaczało wzrost w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 5% oraz wzrost o 62% względem II kwartału 2019 r. i ponad trzykrotny wzrost względem I kwartału 2019 r. Dynamiczna poprawa rentowności była możliwa do osiągnięcia dzięki strukturalnemu zmniejszeniu kosztów operacyjnych oraz dzięki zakończeniu realizacji kilku projektów rozwojowych na przełomie 2018 i 2019 roku. Jednocześnie wpłynęło to na wzrost amortyzacji w segmencie, która obniżyła zysk operacyjny. Wynik EBITDA segmentu wyniósł 1 139 tys. zł w III kwartale (względem 908 tys. zł w III kwartale 2018 r.), a zysk operacyjny wyniósł 758 tys. zł (w porównaniu do 766 tys. zł w analogicznym okresie ubiegłego roku). Dla porównania zysk operacyjny segmentu w całym I półroczu 2019 r. wyniósł 713 tys. zł.

### **Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe**

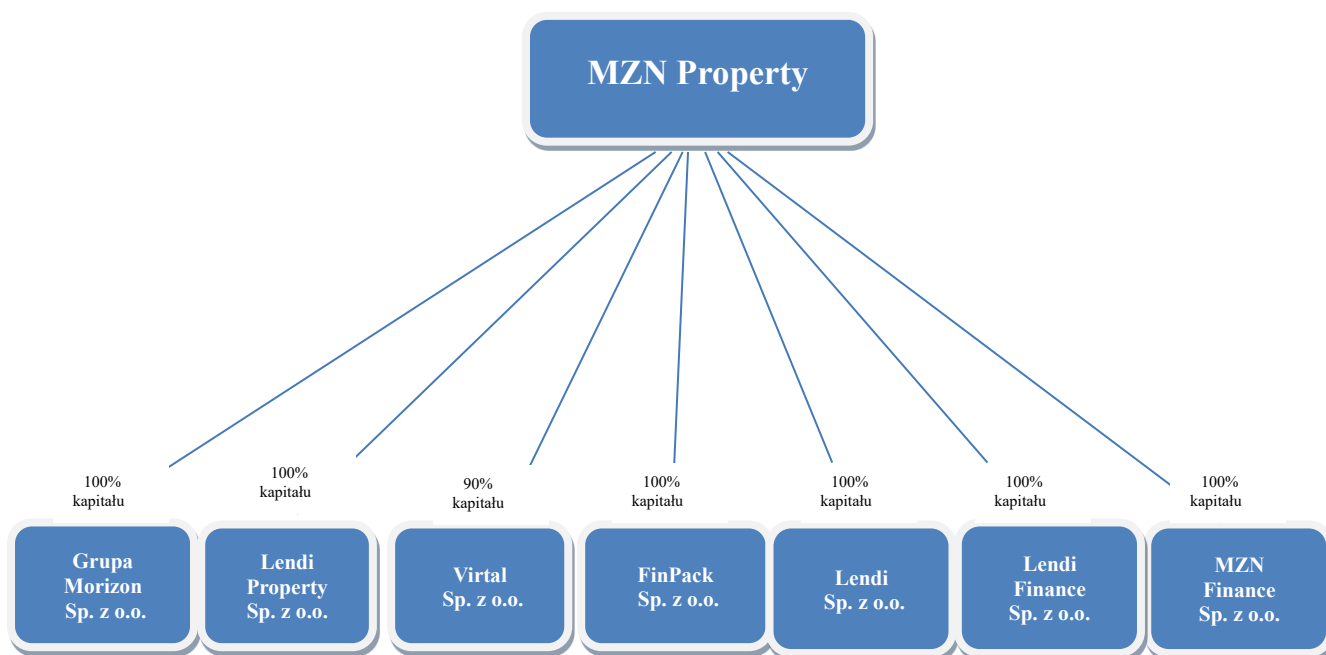
W trzecim kwartale 2019 roku nie wystąpiły nietypowe czynniki bądź zdarzenia, mające wpływ na kwartalne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Poprawa przychodów w trzecim kwartale 2019 roku była możliwa przede wszystkim dzięki dynamicznemu rozwojowi segmentu finansowego, w szczególności w obszarze rozwoju sieci franczyzowej Lendi. Przychody segmentu finansowego wzrosły o 59% r/r.

Wzrost wyniku netto był możliwy dzięki jednoczesnemu wzrostowi skali (wzrost przychodów o 24% r/r) oraz poprawie rentowności wynikającej ze strukturalnego ograniczenia kosztów operacyjnych. Jednocześnie należy wspomnieć o zakończeniu kilku projektów rozwojowych na przełomie 2018 i 2019 roku (co zostało opisane w Raporcie rocznym za 2018 r.), co przełożyło się z jednej strony na wzrost amortyzacji, a z drugiej na ograniczenie przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej.

## 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) Virtal 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 niniejszym 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 dzień przekazania niniejszego 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	7 843 970	7 843 970	0,10 zł	18,47%	18,47%
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	2 284 800	2 284 800	0,10 zł	5,38%	5,38%
Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski)	2 105 100	2 105 100	0,10 zł	4,96%	4,96%
Pozostali	6 140 359	6 140 359	0,10 zł	14,46%	14,46%
<b>Razem</b>	<b>42 478 221</b>	<b>42 478 221</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

- w dniu 11 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że w dniu 7 czerwca 2019 roku Pan Dariusz Piszczatowski nabył 46.000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.175.200 akcji Spółki, reprezentujących 5,12% kapitału zakładowego oraz 5,12% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.207.000 akcji Spółki, reprezentujących 5,20% kapitału zakładowego oraz 5,20% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 11 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Sui Generis Investments Ltd informację, że Sui Generis Investments Ltd, zbył w dniu 8 stycznia 2019 roku łącznie 2.000 akcji Emitenta, w dniu 10 stycznia 2019 roku łącznie 1.000 akcji Emitenta, w dniu 7 czerwca 2019 roku łącznie 26.000 akcji Emitenta zbył; przed dokonaniem powyższego zdarzenia Sui Generis Investments Ltd posiadał łącznie 2.134.100 akcji Emitenta, reprezentujących 5,02% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,02% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższej transakcji posiada łącznie 2.105.100 akcji Emitenta, reprezentujących 4,96% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 4,96% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- w dniu 13 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Jarosława Świącickiego informację, że w dniu 13 czerwca 2019 roku Pan Jarosław Świącicki nabył 2.000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Jarosław Świącicki posiadał łącznie 7.838.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 7.840.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,46% kapitału

zakładowego oraz 18,46% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;

- w dniu 14 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że w dniu 14 czerwca 2019 roku Pan Dariusz Piszczatowski nabył 12.800 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.207.000 akcji Spółki, reprezentujących 5,20% kapitału zakładowego oraz 5,20% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.232.600 akcji Spółki, reprezentujących 5,23% kapitału zakładowego oraz 5,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 17 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że w dniu 17 czerwca 2019 roku Pan Dariusz Piszczatowski nabył 14.500 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.232.600 akcji Spółki, reprezentujących 5,23% kapitału zakładowego oraz 5,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.234.300 akcji Spółki, reprezentujących 5,26% kapitału zakładowego oraz 5,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 18 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Jarosława Świąćickiego informację, że w dniu 17 czerwca 2019 roku Pan Jarosław Świąćicki nabył 3.000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Jarosław Świąćicki posiadał łącznie 7.840.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,46% kapitału zakładowego oraz 18,46% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 7.843.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,47% kapitału zakładowego oraz 18,47% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 9 lipca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że nabył w dniach 5 lipca 2019 roku łącznie 46.000 akcji Emitenta, 8 lipca 2019 roku łącznie 1316 akcji Emitenta oraz 9 lipca 2019 roku łącznie 3184 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.234.300 akcji Spółki, reprezentujących 5,26% kapitału zakładowego oraz 5,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.284.800 akcji Spółki, reprezentujących 5,38% kapitału zakładowego oraz 5,38% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.

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

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

**Zarząd:**

Lp.	Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba akcji	Liczba głosów
1.	Jarosław Świącicki	Prezes Zarządu	7 843 970	7 843 970
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	4 389 900	4 389 900
2.	Tomasz Świącicki	Członek Rady Nadzorczej	7 069 336	7 069 336

Według najlepszej wiedzy posiadanej przez Emitenta pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji MZN Property S.A.

Według informacji posiadanych przez Emitenta, od dnia przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2019 roku, tj. od dnia 27 września 2019 roku do dnia przekazania niniejszego raportu za III kwartał 2019 roku, nie odnotowano innych 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 istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących Emitenta lub jego jednostki zależnej.

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

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

Wykaz transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi znajduje się w kwartalnym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie nr 26.

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

Informacja o udzielonych i otrzymanych w III kwartale 2019 roku poręczeniach, gwarancjach zostały opisane w dodatkowej notach objaśniających nr 19 oraz nr 24 do kwartalnego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property.

## **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 III 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.



## Zabezpieczenie spłaty zobowiązań i zobowiązań warunkowych na aktywach finansowych

Rodzaj zabezpieczenia (poręczenie/ gwarancja/ weksel)	Nazwa podmiotu udzielającego poręczenia/ gwarancji/ wystawiającego weksel	Nazwa podmiotu, na rzecz którego zostało udzielone poręczenie/ gwarancja/ weksel	Kwota poręczona / gwarantowana/ zabezpieczona (tys. zł)	Wartość zobowiązania na dzień 30.09.2019 r. (tys. zł)	Okres obowiązywania	Opis warunków zabezpieczenia, w tym warunki finansowe, na jakich zostało udzielone zabezpieczenie	Charakter powiązań pomiędzy Emitentem, a podmiotem, który zaciągnął kredyt lub pożyczkę, jest stroną umowy wymagającej zabezpieczenia
Weksel in blanco	Grupa Morizon Sp. z o.o.	mLeasing Sp. z o.o.	49	0	30.03.2017 - 19.02.2019	Zabezpieczenie umowy leasingowej	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Awalowany weksel in blanco	MZN Property S.A.	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	1 800	450	13.06.2018 - 12.06.2020	Weksel in blanco wystawiony przez Grupa Morizon Sp. z o.o. awalowany przez MZN Property S.A. na zabezpieczenie roszczeń banku wynikających z zawartej umowy kredytowej.	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Gwarancja de minimis	Bank Gospodarstwa Krajowego	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	1 080	1 080	13.06.2018 - 08.09.2020	60% kwoty jaką stanowi gwarancja de minimis w stosunku do kwoty udzielonego kredytu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Awalowany weksel in blanco	MZN Property S.A.	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	1 000	652	21.12.2018 - 31.12.2020	Weksel in blanco wystawiony przez Grupa Morizon Sp. z o.o. awalowany przez MZN Property S.A. na zabezpieczenie roszczeń banku wynikających z zawartej umowy kredytowej	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Gwarancja de minimis	Bank Gospodarstwa Krajowego	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	600	600	21.12.2018 - 18.03.2021	60% kwoty jaką stanowi gwarancja de minimis w stosunku do kwoty udzielonego kredytu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Umowa poręczenia	MZN Property S.A.	Lendi Sp. z o.o. na rzecz Carefleet S.A.	308	0	umowa zawarta na czas trwania umów leasingu	Zabezpieczenie umów leasingu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Weksel in blanco	FinPack Sp. z o.o.	Alex T. Great Sp. z o.o.	20	-	na czas trwania umowy agencyjnej dotyczącej pośrednictwa kredytowego	Zabezpieczenie umowy agencyjnej dotyczącej pośrednictwa kredytowego do kwoty 20 tys. zł	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Weksel in blanco	Lendi Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	-	-	na czas trwania umowy pośrednictwa kredytowego	Zabezpieczenie umowy dotyczącej pośrednictwa kredytowego	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Poręczenie weksla in blanco	MZN Property S.A.	Finpack Sp. z o.o. do kredytu w Millennium Bank S.A.	400	333	do 04.04.2020	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez FinPack Sp. z o.o. na zabezpieczenie roszczeń banku wynikających z zawartej umowy kredytowej, poręczony przez MZN Property S.A. Wynagrodzenie za udzielenie poręczenia zostanie wypłacone na koniec trwania umowy kredytowej.	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Gwarancja de minimis	Bank Gospodarstwa Krajowego	Finpack Sp. z o.o. do kredytu w Millennium Bank S.A.	240	240	04.07.2020	60% kwoty jaką stanowi gwarancja de minimis w stosunku do kwoty udzielonego kredytu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.

## **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,
- zamiany 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.