



# MZN Property S.A.

(dawniej Morizon S.A.)

## SKONSOLIDOWANY ORAZ JEDNOSTKOWY RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2017 ROKU



Od wyszukiwania do zamieszkania

*Data sporządzenia raportu: 28 listopada 2017 r.*

## SPIS TREŚCI

I.	Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property.....	3
II.	Kwartalne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2017 roku. ....	4
III.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej MZN Property .....	4
	Opis struktury Grupy Kapitałowej MZN Property.....	5
	Informacja o posiadanych oddziałach .....	7
	Informacja o udzielonych pożyczkach .....	7
	Informacja o nabyciu akcji własnych .....	7
	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta.....	8
	Informacja o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych.....	8
	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	8
	Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.....	8
	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	9
	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.....	9
	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej MZN Property .....	9
	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	9
	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	10
	Korekty błędów z poprzednich okresów .....	10
	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, wraz z opisem tych uprawnień .....	10
	Stanowisko Zarządu dotyczące publikowania prognoz wyników .....	10
	Informacje dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego w Grupie Kapitałowej MZN Property .....	10
IV.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz wyniki finansowe Grupy jakie wystąpiły w III kwartale 2017 roku.....	11
V.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy MZN Property jakie wystąpiły po dniu bilansowym.....	14

## I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property

Wybrane skonsolidowane 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	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	
	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)	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	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. 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

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	30.09.2017	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.

## II. Kwartałne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2017 roku.

Kwartałne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu kwartalnego.

## 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](mailto:biuro@morizon.pl)  
Adres strony internetowej: [mznproperty.com](http://mznproperty.com)

Zarząd:

Jarosław Świącicki Prezes Zarządu

Sławomir Topczewski Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej:

Dariusz Piszczatowski Przewodniczący Rady Nadzorczej

Piotr Boliński Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Tomasz Świącicki Członek Rady Nadzorczej,

Ryszard Czerwonka Członek Rady Nadzorczej,

Maciej Bogucki Członek Rady Nadzorczej,

Michał Pyzik Członek Rady Nadzorczej.

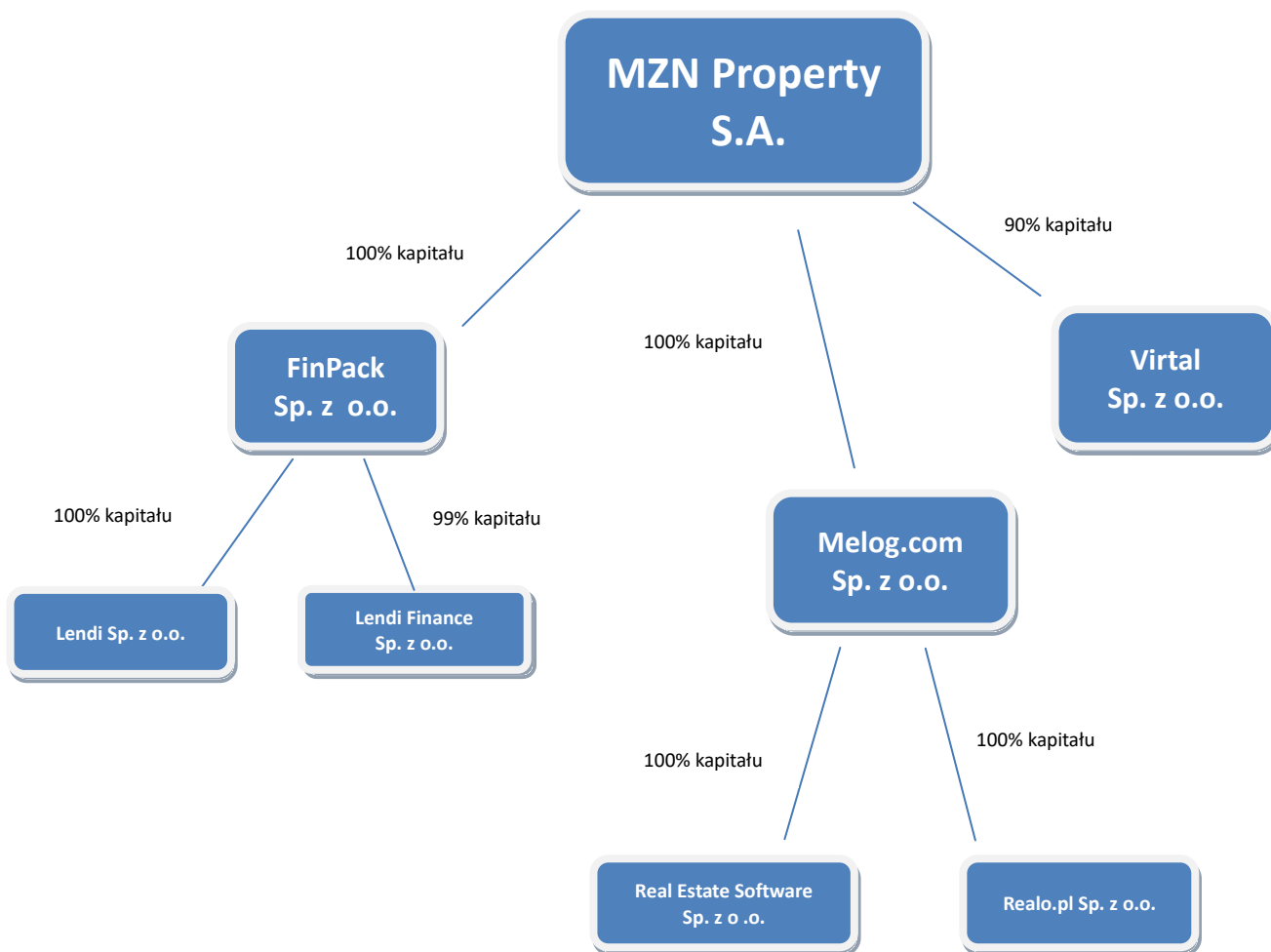
## **Opis struktury Grupy Kapitałowej MZN Property**

Grupa MZN Property dostarcza technologiczną platformę nieruchomościowo-finansową umożliwiającą wyszukiwanie, finansowanie i wspierającą dokonywanie transakcji na rynku nieruchomości. Grupa dostarcza kompleksowe usługi i narzędzia FinTech dla pośredników finansowych, biur nieruchomości i deweloperów oraz dysponuje własną siecią profesjonalnych doradców kredytowych. Grupa jest największym niezależnym wydawcą serwisów nieruchomości w Polsce. Najważniejszym i największym serwisem nieruchomościowym Grupy jest Morizon.pl.

Grupa stale współpracuje z blisko 4000 biur nieruchomości i deweloperów; rozbudowuje też własną sieć profesjonalnych doradców kredytowych (Morizon Finance). Laureat Deloitte Technology Fast 50 w latach 2012 i 2013 jako jedna z najszybciej rozwijających się firm technologicznych w Europie Środkowej. W kwietniu 2016 r. do Grupy dołączył FinPack – firma, która zmieniła rynek pośrednictwa finansowego w Polsce, wprowadzając nowatorskie rozwiązania dla doradców finansowych, agencji nieruchomości i klientów indywidualnych, znacznie ułatwiające i skracające procedurę wybrania i uzyskania kredytu hipotecznego.

W ramach Grupy MZN Property, w dniu 5 października 2016 roku, została utworzona spółka Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych. W dniu 26 września 2017 została powołana spółka Lendi Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Celem jej powstania było otwarcie bankowej placówki franczyzowej, specjalizującej się w kredytach gotówkowych i firmowych.

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień 30.09.2017 r.:



Emitent tworzy grupę kapitałową, w skład której wchodzi Emitent oraz:

- 1) Spółki bezpośrednio zależne:
  - a) Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników,
  - b) Virtual Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 90% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
  - c) Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników,
- 2) spółki pośrednio zależne za pośrednictwem Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:
  - a) Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników,
  - b) Real Estate Software Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Melog.com Spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników.

- 3) spółki pośrednio zależne za pośrednictwem Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:
- a) Lendi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników,
- b) Lendi Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada udziały stanowiące 99% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników.

### Struktura akcjonariatu MZN Property Spółka Akcyjna na 30.09.2017 r.:

Akcjonariusz	Liczba głosów na WZ (szt.)	Liczba akcji (szt.)	Wartość jednej akcji	Udziały w kapitale zakładowym (%)	Udział w głosach (%)
Fundusze ALTUS TFI S.A.	9 023 403	9 023 403	0,10 zł	21,24%	21,24%
Jarosław Świącicki	7 827 420	7 827 420	0,10 zł	18,43%	18,43%
Tomasz Świącicki	7 069 336	7 069 336	0,10 zł	16,64%	16,64%
Wondelay Investments Ltd	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%
Sui Generis Investments Ltd (Dariusz Piszczatowski)	2 700 300	2 700 300	0,10 zł	6,36%	6,36%
Dariusz Piszczatowski	1 620 700	1 620 700	0,10 zł	3,81%	3,81%
Pozostali	7 403 313	7 403 313	0,10 zł	17,43 %	17,43%
<b>Razem</b>	<b>42.478.221</b>	<b>42.478.221</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka nie posiada oddziałów poza miejscem siedziby.

### Informacja o udzielonych pożyczkach

W III kwartale 2017 roku Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

### Informacja o nabyciu akcji własnych

W III kwartale 2017 roku Spółka nie nabywała akcji własnych.

## **Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta**

W okresie objętym niniejszym raportem Emitent nie zawierał umów znaczących dla działalności Emitenta ani Grupy Kapitałowej.

## **Informacja o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych**

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta zostały przedstawione w rozdziale OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.

W okresie objętym niniejszym raportem Emitent nie podejmował znaczących inwestycji kapitałowych krajowych lub zagranicznych.

## **Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności**

W okresie objętym niniejszym raportem Emitent przeprowadził nową emisję akcji zwykłych na okaziciela serii H. Nowa emisja została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2017 r. Wartość przeprowadzonej subskrypcji akcji serii H wyniosła 5 042 043 zł (iloczyn objętych akcji serii H i ceny emisyjnej jednej akcji serii H).

## **Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy**

Zgodnie z wiedzą Emitenta nie istnieją umowy, w tym również zawarte po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.



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

Emitent nie wdrożył i nie realizuje programów akcji pracowniczych.

**Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych**

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi. Z akcjami Emitenta nie są związane szczególne przywileje lub ograniczenia.

## **Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej MZN Property**

Decyzja o nabyciu firmy Finpack Sp. z o.o. wpisuje się w strategię rozwoju Grupy MZN Property ukierunkowaną na budowę kompleksowej oferty integrującej rynek nieruchomości i finansów.

Zakładany jest ciągły rozwój portali Spółki, zwiększanie liczby użytkowników indywidualnych i klientów biznesowych oraz zwiększanie wartości ARPU (Average Revenue Per User).

Planowane są także działania marketingowe i promocyjne mające na celu dalszą popularyzację serwisów i marki Morizon, w szczególności wśród użytkowników korzystających z urządzeń mobilnych.

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

W okresie objętym niniejszym raportem nie odnotowano postępowań dotyczących zobowiązań albo wiarygodności Emitenta lub spółki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

## **Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe**

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

## **Korekty błędów z poprzednich okresów**

W okresie sprawozdawczym objętym skróconym kwartalnym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie dokonywano korekty błędów popełnionych w poprzednich okresach.

## **Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta, wraz z opisem tych uprawnień**

Jednostka Dominująca ani jednostki zależne nie emitowały papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do spółki.

## **Stanowisko Zarządu dotyczące publikowania prognoz wyników**

Emitent nie publikuje prognoz wyników.

## **Informacje dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego w Grupie Kapitałowej MZN Property**

Zarząd MZN Property S.A. oświadcza, że stosuje i zamierza stosować większość zasad ładu korporacyjnego, określonych w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016". Szczegółowe informacje o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zostały opublikowane raportem bieżącym nr 1/2017 z dnia 1 września 2017 r.

#### **IV. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz wyniki finansowe Grupy jakie wystąpiły w III kwartale 2017 roku**

Dnia 5 lipca 2017 roku Emitent zadebiutował na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 3 sierpnia 2017r. (Rep. A 8685/2017) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie zmiany firmy Spółki, zmiany Statutu Spółki i ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki. Na podstawie uchwały dotychczasowa firma "MORIZON Spółka Akcyjna" została zmieniona na "MZN Property Spółka Akcyjna". Zmiana nazwy związana jest z realizacją strategii budowy OneStopShop, w ramach którego użytkownicy znajdą wszystkie usługi niezbędne w procesie transakcji na rynku nieruchomości. Zmiana została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 września 2017 r.

W dniu 1 września 2017 r. Zarząd Emitenta opublikował szczegółowe informacje o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016" (raport bieżący nr 1/2017).

W wyniku dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 12 września 2017 r. kapitał zakładowy Spółki 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”.

W trzecim kwartale br. Emitent realizował projekty istotnie wpływające na rozwój spółek należących do portfolio oraz na wynik finansowy.

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).

W związku z wprowadzeniem w Polsce nowych regulacji prawnych, dotyczących pośrednictwa kredytowego, we wszystkich serwisach Grupy została dokonana zmiana nazewnictwa dotycząca osób świadczących usługi w tym zakresie (m.in. dotychczasowy termin 'doradca kredytowy' został zastąpiony terminem 'ekspert kredytowy').

W trzecim kwartale br. 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 br.

Pod koniec września br. liczba fanów profilu flagowego serwisu Emitenta - Morizon.pl - na Facebooku przekroczyła 100 tys. osób. W ten sposób Morizon.pl stał się pierwszym serwisem nieruchomościowym w Polsce, którego liczba fanów przekroczyła tę granicę.

Po wakacyjnej przerwie - we wrześniu - Emitent przeprowadził kolejne szkolenie w cyklu Akademia Morizon.pl. Tym razem w Katowicach wiedzę z zakresu marketingu, fotografii i profesjonalnej sprzedaży nieruchomości zdobyło blisko 70-u pośredników, głównie ze Śląska.

W trzecim kwartale Emitent prowadził intensywne prace przygotowawcze związane ze startem z początkiem października największej w historii kampanii reklamowej serwisu Morizon.pl w telewizji i internecie. We współpracy z profesjonalną agencją reklamową przygotowane zostały atrakcyjne spoty i

kreacje reklamowe oraz szczegółowy harmonogram ich emisji.

W trzecim kwartale 2017 r. FinPack Sp. z o. o. znajdująca się w grupie Emitenta ukończyła pracę nad wersją beta aplikacji Multiwniosek 2.0. Testowa wersja oprogramowania pozwala w 100% automatycznie wypełniać wnioski kredytowe dla najpopularniejszych na rynku banków udzielających kredytów mieszkaniowych. Obecnie aplikacja przechodzi ostateczne testy i wzbogacona jest o kolejne instytucje bankowe.

Trzeci kwartał przyniósł także nową odsłonę systemu dedykowanego dla projektu Lendi, realizowanego w ramach dedykowanej spółki, której właścicielem jest FinPack. Aplikacja przeznaczona dla pośredników gotówkowych wzbogacona została o kolejne oferty banków, dzięki czemu oferta współpracy dla pośredników stała się o wiele bardziej atrakcyjna.

W okresie od lipca do września udzielone zostały pierwsze kredyty, które w 100% podlegały nowej ustawie o kredycie hipotecznym. Wiązało się to z zastosowaniem nowych, dostosowanych do wymogów ustawowych procedur i standardów obsługi. FinPack w zakresie nowych obowiązków informacyjnych dopełnił wszystkich wymaganych formalności i płynnie kontynuuje działalność pośrednictwa kredytowego.

Podjęte działania przyniosły zamierzone efekty i pozwoliły na osiągnięcie przez Grupę w III kwartale 2017 roku przychodów ze sprzedaży na poziomie 5 243 tys. zł, co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego oznaczało wzrost o 868 tys. zł, tj. 20%. Przyczyniła się do tego zarówno działalność operacyjna nabytej z końcem kwietnia 2016 roku spółki zależnej Finpack Sp. z o.o., jak również wzmożone działania marketingowe i reklamowe dotyczące core business'u Grupy.

W III kwartale 2017 roku Grupa MZN Property osiągnęła zysk z działalności operacyjnej w wysokości 653 tys. zł. EBITDA ukształtowała się na poziomie 810 tys. zł, co jednocześnie oznaczało wzrost o ponad 25% w porównaniu do wyniku za III kwartał 2016 roku. Nastąpiło także polepszenie wyniku Grupy na poziomie wyniku finansowego netto z 415 tys. zł za III kwartał 2016 roku do 435 tys. zł za III kwartał 2017 roku.

## **V. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy MZN Property jakie wystąpiły po dniu bilansowym**

Emitent, realizując cel strategiczny rozwoju Grupy, będący jednocześnie jednym z celów pozyskania finansowania w Ofercie Publicznej akcji serii H, prowadzi ogólnopolską kampanię zwiększającą rozpoznawalność flagowego portalu nieruchomościowego Grupy - Morizon.pl, jednocześnie przyspieszając pozyskiwanie użytkowników OneStopShop.

Działania związane z wzmocnieniem marki Morizon.pl były i są realizowane w Q4 br. oraz częściowo w Q3 br. Koszty związane z podejmowanymi działaniami, w wysokości ok. 1,6 mln zł, zostaną ujęte w skonsolidowanym wyniku finansowym Grupy MZN Property za Q4 2017 r.

W efekcie przeprowadzonych działań nastąpił znaczący wzrost liczby wizyt na portalach nieruchomościowych Grupy MZN Property - o 30% r/r, a łączna liczba pozyskanych użytkowników OneStopShop wzrosła o 42% r/r (dane za październik 2017 r. w porównaniu do danych za październik 2016 r.). Prowadzone działania koncentrują się na flagowym portalu Grupy - Morizon.pl, gdzie w tym okresie zanotowano wzrost wizyt o 53% r/r, a wzrost liczby pozyskanych użytkowników wyniósł blisko 77%.

Jednocześnie z działaniami związanymi z akwizycją użytkowników oraz zwiększeniem rozpoznawalności marki Morizon.pl, Grupa wprowadziła istotne zmiany sposobu rozliczania Klientów profesjonalnych (pośredników nieruchomości). Zmiany, ze względu na zawarte z częścią Klientów profesjonalnych umowy na czas określony, są rozłożone w czasie - wchodzi w życie głównie w Q4 2017 oraz częściowo w 2018. Pierwsze efekty zmiany sposobu rozliczania Klientów profesjonalnych będą widoczne w wynikach finansowych Grupy począwszy od listopada br., natomiast pełny wpływ na wynik będzie widoczny w kolejnych kwartałach 2018 r.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji oraz na bazie efektów już wprowadzonych w życie zmian, Emitent szacuje, że w wyniku zmian rozliczeń, w 2018 r. ARPU (średniomiesięczny przychód z jednego Klienta) dla Klientów profesjonalnych wzrośnie o ok. 86-96 PLN, tj. o ok. 40-44%. Grupa współpracuje aktualnie z ok. 3400 Klientami profesjonalnymi i ilość ta w wyniku zmian rozliczeń może nieznacznie spaść.

Podany szacunek jest aktualny na dzień publikacji niniejszego raportu i dotyczy wpływu zmian w sposobie rozliczania Klientów profesjonalnych na ARPU. Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż powyższe informacje nie stanowią prognozy wyniku sprzedaży segmentu nieruchomościowego. Wynik ten zależy również od efektywności bieżących działań sprzedażowych Grupy, rozwoju sprzedaży w innych obszarach nieruchomościowych, działań konkurencji, innych podejmowanych przez Grupę inicjatyw oraz koniunktury na rynku w 2018 r.

Zwiększona akwizycja użytkowników oraz wzrost rozpoznawalności marki, pozytywnie wpływa również na liczbę publikowanych ogłoszeń nieruchomościowych przez osoby indywidualne, liczbę zapytań o nieruchomości deweloperskie oraz ilość użytkowników OneStopShop zainteresowanych usługami finansowymi. W ocenie Spółki trend ten będzie kontynuowany, jednak jest zbyt wcześnie, żeby prognozować wpływ podejmowanych działań na KPI dotyczące innych obszarów niż Klienci profesjonalni.

ZARZĄD MZN PROPERTY  
SPÓŁKA AKCYJNA

Jarosław Świącicki  
Prezes Zarządu MZN PROPERTY S.A.

Sławomir Topczewski  
Wiceprezes Zarządu MZN PROPERTY S.A.

Warszawa, 28.11.2017 r.