



MZN Property S.A.

SKONSOLIDOWANY ORAZ
JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY
ZA 2018 ROK



Data sporządzenia raportu: 30 kwietnia 2019 r.

Spis treści

I.	PISMO CZŁONKÓW ZARZĄDU MZN PROPERTY S.A.	5
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE.	8
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2018 ROK.	10
IV.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2018 ROK.	10
V.	SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 ROK.	10
VI.	SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 ROK.	10
VII.	PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	11
VIII.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ.	12
	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.	12
	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.	12
	OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.	13
	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY JAKIE WYSTĄPIŁY W 2018 ROKU, W TYM TAKŻE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SPRAWOZDANIA FINANSOWE.	20
	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MZN PROPERTY JAKIE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM.	25
	CZYNNIKI KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ NAJBLIŻSZEGO ROKU.	25
	OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ.	26
	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.	38
	INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH GRUPY.	38
	INFORMACJA O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.	39
	INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH.	39
	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.	39
	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH KREDYTOWYCH.	39
	INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, KREDYTACH, GWARANCJACH.	40
	INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH, GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM ZE SPÓŁKĄ.	40

OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WSKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW W DANYM ROKU.....	40
OCENA, WRAZ Z UZASADNIENIEM DOTYCZĄCYM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM.....	40
OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI.....	41
UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE.....	41
WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITAŁE EMITENTA ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH. .	42
INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH ORAZ O ZOBOWIĄZANIACH ZACIĄGNIĘTYCH W ZWIĄZKU Z TYMI EMERYTURAMI, ZE WSKAZANIEM KWOTY OGÓŁEM DLA KAŻDEJ KATEGORII ORGANU.....	42
OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE).....	42
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.....	43
INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.....	43
INFORMACJE NA TEMAT WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ UPRAWNIONEJ DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	43
WYNIKI DZIAŁALNOŚCI GRUPY W 2018 ROKU.....	44
CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	44
PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ.....	45
OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM.....	49
OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYŃ.....	49
OPIS ZMIAN STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY W 2018 ROKU.....	50
CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY.....	51
OPIS POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM.....	51

INFORMACJA O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH.....	51
ZATRUDNIENIE.	52
WPŁYW NA ŚRODOWISKO NATURALNE.....	52
INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH.....	52
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.	52
ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.	52
SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.	59
WYKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.	59
WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO EMITENTA, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIEŃ.....	60
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.	60
OGRANICZENIE W PRZENOSZENIU PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA	60
OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWA DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI SPÓŁKI.	60
OPIS ZASAD ZMIANY STATUTU EMITENTA.	62
OPIS ZASAD DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA.	62
SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY, KTÓRE W NIM ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO, ORAZ OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW.	63
INFORMACJE O KOMITECIE AUDYTU W ZAKRESIE WYKONYWANYCH OBOWIĄZKÓW NADZORCZYCH ORAZ KONTROLNYCH	67
OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ.....	70
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	71
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY ZA 2018 ROK	71
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE FIRMY AUDYTORSKIEJ DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH MZN PROPERTY S.A.	71

I. Pismo Członków Zarządu MZN Property S.A.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Oddajemy w Państwa ręce sprawozdanie z działalności MZN Property S.A. za 2018 rok, które opisuje działania i dokonania Grupy MZN Property oraz osiągnięte wyniki finansowe.

2018 rok upłynął pod znakiem realizowanych równolegle kilku kluczowych inicjatyw rozpoczętych po IPO Grupy w roku 2017 - takich jak: rozbudowa zakresu usług i skali działalności w sektorze finansowym, budowa zintegrowanych usług nieruchomościowo finansowych – w szczególności Eksperta Kredytowego Online (EKO) oraz dotyczących ciągłej pracy nad wzmocnieniem pozycji rynkowej Morizon.pl.

Szereg istotnych projektów udało się do końca minionego roku oddać do użytku i w 2019 roku spodziewamy się pozytywnych efektów, widocznych zarówno w przychodach jak i przepływach pieniężnych.

W 2018 roku imponujące wzrosty – o blisko 68 procent – odnotował segment finansowy, który od ponad dwóch lat jest intensywnie rozbudowywany. Z jednej strony rozwijamy segment kredytów hipotecznych, gdzie wykorzystujemy synergie z segmentem nieruchomościowym Grupy, ale także intensywnie rozwinęliśmy w 2018 roku usługi pośrednictwa w dystrybucji pożyczek gotówkowych i firmowych. Szybki rozwój segmentu finansowego wymagał zwiększenia nakładów na budowę sieci sprzedaży oraz jej obsługę – co widoczne było zwłaszcza w wynikach segmentu w IV kwartale. Zarząd Grupy uważa, że wraz z osiąganymi korzyściami skali i oczekiwanymi dalszymi wzrostami wolumenów kredytowych, segment finansowy stanie się głównym motorem wzrostu przychodów i poprawy wyników Grupy w kolejnych kwartałach roku 2019 i w latach następnych.

W minionym roku w zakresie budowy segmentu finansowego osiągnęliśmy dwa kamienie milowe.

Po pierwsze uruchomiliśmy Eksperta Kredytowego Online (EKO) – narzędzie, które umożliwia użytkownikom serwisów nieruchomościowych Grupy wykonanie szeregu krytycznych z punktu widzenia procesu hipotecznego czynności online, nie opuszczając naszej platformy. Platforma umożliwia sprawdzenie zdolności kredytowej, porównanie kredytów hipotecznych i przygotowanie dokumentów do złożenia wniosków do banków. Podczas korzystania z platformy użytkownik na bieżąco otrzymuje podpowiedzi od wirtualnego eksperta, który zwraca uwagę na istotne elementy

procesu oraz pozwala obniżyć koszty finansowania. Platforma jest wspierana przez naziemną sieć ekspertów kredytowych i użytkowników na każdym kroku procesu kredytowego ma również możliwość kontaktu oraz spotkania z ekspertem offline. EKO pozwoli Grupie łatwiej realizować synergie pomiędzy segmentami, zwiększy konwersję klientów nieruchomościowych na finansowych, a w konsekwencji również ich monetyzację.

Po drugie przygotowaliśmy i rozpoczęliśmy rozwój stacjonarnej sieci sprzedaży oferującej zintegrowaną dystrybucję kredytów hipotecznych, gotówkowych i firmowych działającą w modelu franczyzowym. Kluczową przewagą franczyzy pod marką Lendi jest szeroki zakres oferty oraz unikalne rozwiązania technologiczne, które upraszczają proces kredytowania i umożliwiają szybki dostęp do rzeczywistej oferty banków. Na koniec 2018 r. pod marką Lendi działało 5 lokalizacji, a do dnia publikacji niniejszego sprawozdania otworzono łącznie 15 placówek.

W minionym roku segment nieruchomościowy odnotował ponad 10% dynamikę wzrostu, jednakże, jeśli spojrzymy na naszą podstawową działalność - współpracę z agencjami nieruchomości, deweloperami oraz ogłoszeniodawcami prywatnymi, wyniki są znacznie lepsze, a dynamika wzrostu sięgnęła ok. 20% rok do roku.

W 2018 r. prowadziliśmy szereg działań, których celem był wzrost pozycji Morizon.pl na rynku serwisów nieruchomościowych – w I kwartale wdrożono bardzo pozytywnie przyjęty nowy design serwisu desktopowego, w IV kwartale wdrożono nowe wersje aplikacji mobilnych dla systemów iOS i Android oraz przeprowadzono kolejne kampanie mające wzmocnić pozycję Grupy. Na tym polu Grupa osiągnęła sukces i pozycja konkurencyjna flagowego serwisu Grupy, czyli Morizon.pl vs cały rynek w IV kwartale była najlepsza w historii. Z kolei jeśli chodzi o przychody, Grupa osiągała w 2018r. korzyści wynikające m.in. ze zmian sposobu rozliczeń z klientami profesjonalnymi wprowadzanych sukcesywnie od końca 2017 r.

Pomimo powyższego Zarząd ocenia sytuację konkurencyjną w segmencie nieruchomościowym jako wciąż bardzo wymagającą, co wymuszać będzie w roku 2019 kontynuowanie intensywnych działań marketingowych oraz wymagać będzie wdrażania nowych rozwiązań dla utrzymania wzrostów.

Grupa intensywnie pracuje i wdraża kolejne rozwiązania, które powinny w kolejnych okresach poprawić wyniki segmentu – m.in. na przełomie 2018 i 2019 wdrożono na większą skalę rozliczenia dla klientów z branży deweloperskiej w modelu efektywnościowym oraz rozbudowano narzędzia do lepszego dopasowywania poszukiwanych nieruchomości do preferencji użytkowników.

Zarząd uważa, że segment nieruchomości jest nadal bardzo perspektywiczny dla Grupy, m.in. ze względu na wciąż niską wysokość opłat za ogłoszenia nieruchomości publikowane na serwisach oraz relatywnie niski poziom wydatków marketingowych klientów branży nieruchomości na rynku polskim w porównaniu do rynków bardziej rozwiniętych. Pełne wykorzystanie tego potencjału wymaga jednak co najmniej utrzymywania, a najlepiej dalszego wzmocnienia aktualnej pozycji rynkowej przy jednoczesnym systematycznym budowaniu synergii z segmentem finansowym.

Dzięki ukończeniu szeregu wewnętrznych procesów inwestycyjnych Grupa planuje w 2019 roku znacząco zmniejszyć nowe nakłady i skupić się na osiągnięciu korzyści z już zrealizowanych projektów i inwestycji. W szczególności w segmencie finansowym Grupa zakłada osiągnięcie korzyści skali dzięki szybkiemu zwiększaniu wolumenów w dystrybucji kredytów hipotecznych i gotówkowych, co w ciągu roku powinno się przełożyć na pozytywny wynik segmentu.

Dziękujemy wszystkim naszym Akcjonariuszom, Partnerom, Kontrahentom i Pracownikom za zaufanie oraz zaangażowanie. Zapraszamy do zapoznania się z raportem rocznym Grupy MZN Property.

Jarosław Świącicki

Prezes Zarządu MZN Property S.A.

Sławomir Topczewski

Wiceprezes Zarządu MZN Property S.A.

II. Wybrane dane finansowe.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-31.12.2018		01.01-31.12.2017	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	26 464	6 202	21 310	5 020
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 495	350	1 310	309
Zysk (strata) brutto	1 496	351	1 246	294
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	931	218	929	219
Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym	2	0	14	3
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2018-12-31		2017-12-31	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Aktywa razem	31 856	7 408	29 420	7 054
Prace rozwojowe w toku wytwarzania	4 442	1 033	5 299	1 270
Rzeczowe aktywa trwałe	458	107	376	90
Należności krótkoterminowe	3 438	800	3 533	847
Zobowiązania krótkoterminowe	3 736	869	1 928	462
Zobowiązania długoterminowe	8	2	72	17
Kapitał własny	28 112	6 538	27 420	6 574
Kapitał podstawowy	4 248	988	4 248	1 018
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01-31.12.2018		01.01-31.12.2017	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 261	530	46	11
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 207	-986	-4 101	-966
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 446	339	4 674	1 101
Zmiana stanu środków pieniężnych	-500	-117	619	146
Liczba akcji (szt.)	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
Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	40 129 872	40 129 872
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR)	0,02	0,01	0,02	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,02	0,01	0,02	0,01
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2018-12-31		2017-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,66	0,15	0,65	0,15
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,66	0,15	0,65	0,15

Wybrane jednostkowe dane finansowe MZN Property S.A.

Wybrane jednostkowe dane finansowe	01.01-31.12.2018		01.01-31.12.2017	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 556	599	6 146	1 448
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	238	56	719	169
Zysk (strata) brutto	432	101	828	195
Zysk (strata) netto	330	77	654	154
Wybrane jednostkowe dane finansowe	2018-12-31		31.12.2017	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Aktywa razem	35 569	8 272	35 514	8 515
Prace rozwojowe w toku wytwarzania	0	0	614	147
Rzeczowe aktywa trwałe	3	1	20	5
Należności krótkoterminowe	2 555	594	2 918	700
Zobowiązania krótkoterminowe	140	33	415	99
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Kapitał własny	35 429	8 239	35 099	8 415
Kapitał podstawowy	4 248	988	4 248	1 018
Wybrane jednostkowe dane finansowe	01.01-31.12.2018		01.01-31.12.2017	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	598	140	-2 244	-529
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 722	-404	-439	-103
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-30	-7	3 735	880
Zmiana stanu środków pieniężnych	-1 154	-270	1 052	248
Liczba akcji (szt.)	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
Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	40 129 872	40 129 872
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR)	0,01	0,00	0,02	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,01	0,00	0,02	0,00
Wybrane jednostkowe dane finansowe	2018-12-31		31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,83	0,19	0,83	0,20
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,83	0,19	0,83	0,20

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

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

Waluta	31.12.2018	31.12.2017
EUR	4,3000	4,1709

– pozycje rocznego skonsolidowanego i jednostkowego 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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku 1 EUR = 4,2669 PLN,
- w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku 1 EUR = 4,2447 PLN.

III. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2018 rok.

Jednostkowe sprawozdane finansowe Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

IV. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok.

Skonsolidowane sprawozdane finansowe Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

V. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VI. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VII. Podstawa prawna sporządzenia rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

Podstawa prawna sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowego za 2018 rok, jak również oświadczenie o zgodności w/w sprawozdania z MSSF zostały wskazana w punkcie VII.12 jednostkowego sprawozdania finansowego oraz VII.12 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VIII. Sprawozdanie Zarządu z działalności Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

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:	mznproperty.com

Zarząd:

Jarosław Świącicki	Prezes Zarządu
Sławomir Topczewski	Wiceprezes Zarządu

Przedmiotowy skład Zarządu został powołany uchwałą nr 2/05/2017 oraz uchwałą nr 3/05/2017 Rady Nadzorczej w dniu 31 maja 2017 r.

Skład Zarządu nie uległ zmianie w roku obrotowym 2018.

Skład Rady Nadzorczej:

Dariusz Piszczatowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Boliński	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Tomasz Świącicki	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 struktury 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 70%, 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 i za sukces – tj. za zawarcie transakcji.

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 pośredników.

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

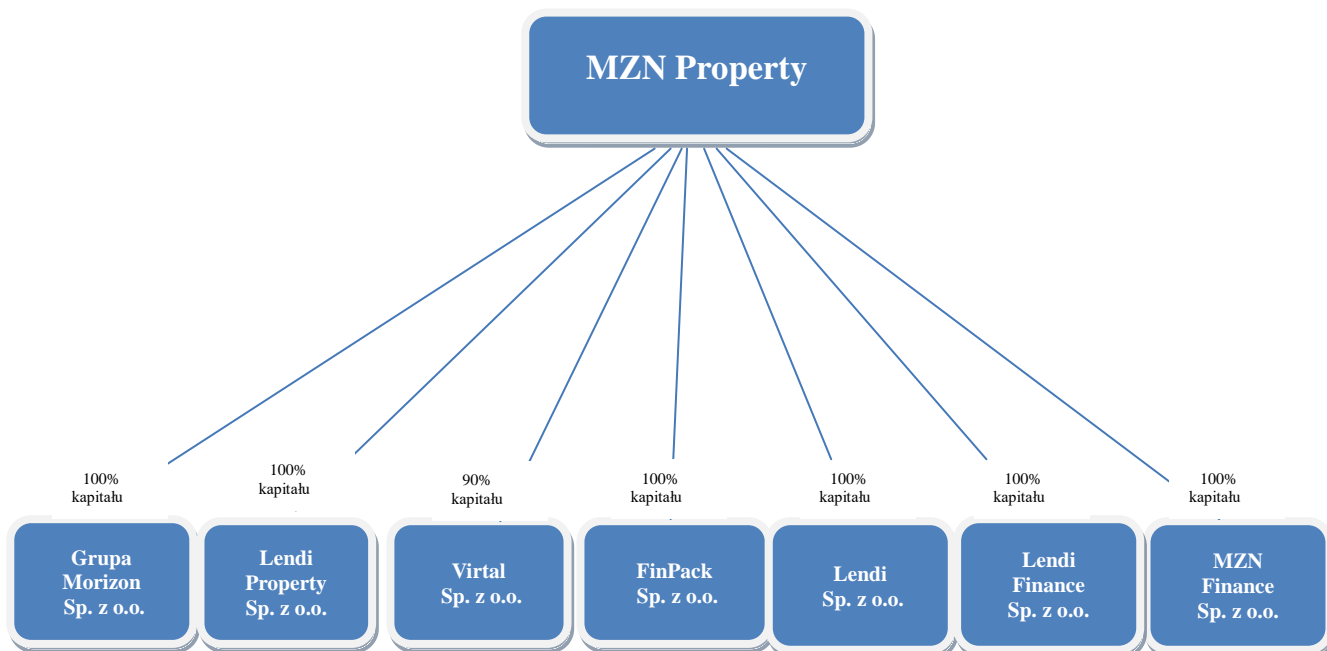
Systemy oferowane przez Grupę zostały w 2017 i 2018 roku rozbudowane o moduły do oferowania pożyczek gotówkowych i firmowych.

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.

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

Struktura Grupy Kapitałowej przedstawia się następująco:



Emitent tworzy Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent oraz:

- 1) spółki bezpośrednio zależne:
 - Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - Virtal Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 90% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - Lendi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - Lendi Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
 - MZN Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

Opis zmian struktury Grupy Kapitałowej MZN Property w 2018 roku.

Szczegółowy opis zmian struktury Grupy Kapitałowej w 2018 r. znajduje się w sekcji „Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w Grupie Kapitałowej MZN Property”.

Struktura akcjonariatu MZN Property Spółka Akcyjna na 31.12.2018 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%

- W dniu 15 maja 2018 roku Emitent otrzymał od Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w dniu 14 maja 2018 roku fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. nabyły na rynku regulowanym 30 000 akcji Spółki; przed dokonaniem powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadały łącznie 10.599.071 akcji Spółki, reprezentujących 24,95 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz bezpośrednio 24,95 proc. głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki; po dokonaniu powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadają łącznie 10.629.071 akcji Spółki, reprezentujących 25,02 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz bezpośrednio 25,02 proc. głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- W dniu 10 lipca 2018 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że Pan Dariusz Piszczatowski zakupił 18 000 akcji oraz zbył 12 300 akcji; na dzień 30.06.2018 Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2 161 000 akcji Emitenta, reprezentujących 5,09% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższych transakcji posiada łącznie 2 166 700 akcji Emitenta, reprezentujących 5,10% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,10% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;

- W dniu 10 lipca 2018 roku Emitent otrzymał od Sui Generis Investments Ltd informację, że Sui Generis Investments Ltd zakupił łącznie 12 300 akcji oraz zbył 29 700 akcji; na dzień 30.06.2018 Sui Generis Investments Ltd posiadał łącznie 2 160 000 akcji Emitenta, reprezentujących 5,08% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,08% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższych transakcji posiada łącznie 2 142 600 akcji Emitenta, reprezentujących 5,04% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,04% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- W dniu 25 lipca 2018 roku Emitent otrzymał od Pana Jarosława Świącickiego informację, że w dniu 25 lipca 2018 roku Pan Jarosław Świącicki nabył 1 000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Jarosław Świącicki posiadał łącznie 7 837 970 akcji Emitenta, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 7 838 970 akcji Emitenta, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- W dniu 6 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że Pan Dariusz Piszczatowski zakupił 8 500 akcji; przed dokonaniem powyższego zdarzenia Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2 166 700 akcji Emitenta, reprezentujących 5,10% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,10% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższej transakcji posiada łącznie 2 175 200 akcji Emitenta, reprezentujących 5,12% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,12% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- W dniu 6 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Sui Generis Investments Ltd informację, że w dniu 3 grudnia 2018 r. Sui Generis Investments Ltd zbył 8 500 akcji; przed dokonaniem powyższego zdarzenia Sui Generis Investments Ltd posiadał łącznie 2 142 600 akcji Emitenta, reprezentujących 5,04% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,04% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższej transakcji posiada łącznie 2 134 100 akcji Emitenta, reprezentujących 5,02% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,02% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- W dniu 7 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w związku z przejęciem w dniu 4 grudnia 2018 roku od Altus TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi, doszło do zmiany ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, posiadanych przez fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. Przed dokonaniem powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. nie posiadały akcji Spółki. Po dokonaniu

powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. posiadają łącznie 3.302.537 akcji Spółki, reprezentujących 7,77 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 3 302 537 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 7,77 % ogólnej liczby głosów w Spółce;

- W dniu 10 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w związku z przejęciem w dniu 4 grudnia 2018 roku przez Rockbridge TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi, doszło do zmiany ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, posiadanych przez fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A.; przed dokonaniem powyższego zdarzenia, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadały łącznie 10.947.972 akcji Spółki, reprezentujących 25,77 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 10.947.972 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 25,77 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Po dokonaniu powyższego zdarzenia, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadają łącznie 7.645.435 akcji Spółki, reprezentujących 18% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 7.645.435 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 18% ogólnej liczby głosów w Spółce;
- W dniu 14 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w związku z przejęciem w dniu 11 grudnia 2018 roku od Altus TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi, doszło do zmiany ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, posiadanych przez fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A.; w składzie portfeli przejętych funduszy inwestycyjnych znajdują się akcje Spółki, w liczbie 6.898.370, które stanowią 16,24 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniają do 6.898.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentują 16,24 % ogólnej liczby głosów w Spółce; przed dokonaniem powyższej transakcji fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. posiadały łącznie 3.302.537 akcji Spółki, reprezentujących 7,77 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 3.302.537 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 7,77 % ogólnej liczby głosów w Spółce; po dokonaniu powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. posiadają łącznie 10.200.907 akcji Spółki, reprezentujących 24,01 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 10.200.907 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 24,01 % ogólnej liczby głosów w Spółce;
- W dniu 19 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w związku z przejęciem w dniu 11 grudnia 2018 roku przez Rockbridge TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi, doszło do zmiany ogólnej liczby

głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta posiadanych przez fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A.; przed dokonaniem powyższej transakcji fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadały łącznie 7.645.435 akcji Spółki, reprezentujących 18% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 7.645.435 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 18% ogólnej liczby głosów w Spółce; po dokonaniu powyższego zdarzenia, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadają łącznie 747.065 akcji Spółki, reprezentujących 1,76% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 747.065 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 1,76% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz wyniki finansowe Grupy jakie wystąpiły w 2018 roku, w tym także czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe.

Rok 2018 przebiegał pod znakiem kontynuowania prac nad rozbudową segmentu finansowego Grupy o nowe usługi i produkty oraz postępującej integracji segmentu nieruchomościowego i finansowego w ramach projektu OneStopShop. Jednocześnie realizowane były działania zmierzające do umocnienia pozycji Grupy na rynku serwisów nieruchomościowych.

Najważniejsze z tych projektów to rozbudowa sieci dystrybucji usług finansowych realizowana pod marką Lendi, zbudowanie internetowych narzędzi do wsparcia procesów hipotecznych i integracji ich z jednej strony z serwisami nieruchomościowymi, a z drugiej z naziemną siecią ekspertów (EKO - Ekspert Kredytowy Online) oraz kontynuacja projektu CUBE polegającego na stworzeniu bazy wiedzy o użytkownikach serwisów Grupy umożliwiającej oferowanie dopasowanych i zintegrowanych usług nieruchomościowo – finansowych.

Projekty te były realizowane głównie ze środków pozyskanych w trakcie IPO w lipcu 2017 roku, uzupełnionych przez kredyty bankowe oraz ze środków bieżących.

Ze względu na wysokość pozyskanych w trakcie IPO środków, projekty realizowane były w tempie zgodnym z dostępnym finansowaniem. Do końca roku 2018 Grupa zrealizowała istotną część z planowanych przed IPO inwestycji i poczynając od roku 2019 zamierza się skupić na monetyzacji zbudowanych rozwiązań oraz na czerpaniu korzyści z rosnącej skali działań w segmencie finansowym.

W obszarze działalności Grupy skoncentrowanym wokół wydawanych serwisów nieruchomościowych zrealizowany został szereg inicjatyw podnoszących ich funkcjonalność, zwiększających konkurencyjność oferty oraz poprawiających monetyzację tego segmentu działalności.

Od strony rezultatów finansowych najważniejszym czynnikiem wpływającym pozytywnie na przychody Grupy w segmencie nieruchomościowym była zmiana sposobu rozliczeń z pośrednikami nieruchomości wprowadzana sukcesywnie od końca 2017r do II kwartału 2018. Głównie dzięki tej zmianie przychody z całego segmentu wzrosły o ponad 10%, warto jednak dodać, że podstawowa działalność segmentu polegająca na przychodach z ogłoszeń agencji nieruchomości, deweloperów i osób indywidualnych osiągnęła ok. 20% wzrost przychodów rok do roku. Zmiana ta była możliwa dzięki systematycznej poprawie pozycji konkurencyjnej flagowego serwisu nieruchomościowego Grupy, czyli Morizon.pl. W efekcie tych zmian istotnie zwiększył się również przychód na jednego klienta (ARPU). Z drugiej strony niektórzy klienci ograniczyli liczbę publikowanych ogłoszeń – głównie jednak o ogłoszenia nieaktualne i/lub gorszej jakości. W efekcie mimo zmniejszenia liczby klientów oraz ogłoszeń, łączne przychody wzrosły i podniosła się też jakość zawartości serwisów Grupy.

W trakcie roku 2018 oraz na przełomie roku 2018 i 2019 wprowadzono również szereg zmian w rozliczeniach z klientami z branży deweloperskiej – w szczególności wprowadzono na szerszą skalę rozliczenia w modelu efektywnościowym – tj. oparte o rozliczenie leadowe.

Negatywny wpływ na rezultaty Grupy w segmencie nieruchomościowym miało zmniejszenie się przychodów z reklamy ogólnej – tj. pochodzącej głównie z billboardów emitowanych na serwisach Grupy oraz z mailingów do użytkowników serwisów Grupy. Spadki te były spowodowane m.in. zmniejszeniem powierzchni reklamowej na serwisach, będącej efektem prac nad poprawieniem UX dla użytkowników serwisów. Spadek przychodów z reklamy miał też związek z gorszą monetyzacją reklamową ruchu mobilnego w porównaniu z ruchem „desktopowym”, co – ze względu na szybki wzrostu udziału ruchu mobilnego w łącznym ruchu na serwisach Grupy – miało negatywny wpływ na przychody z tej działalności.

Grupa będzie wdrażała w roku 2019 rozwiązania, które powinny umożliwić przywrócenie wzrostu przychodów z działalności reklamowej w sposób, który nie będzie miał negatywnego wpływu na odbiór serwisu Morizon.pl przez użytkowników.

Mniejsze przychody zanotowała również wykazywana w segmencie nieruchomościowym spółka Virtual specjalizująca się w marketingu efektywnościowym.

Najważniejsze inicjatywy wdrożone i zrealizowane w 2018 roku:

- przygotowanie i wdrożenie nowoczesnej, zgodnej z najnowszymi trendami oraz zoptymalizowanej pod kątem UX szaty graficznej serwisu morizon.pl, stanowiącej element nowej strategii komunikacyjnej,
- optymalizacja oprogramowania i dalsze przyspieszenie działania wersji mobilnej serwisu - m.morizon.pl,
- wdrożenie nowych wersji aplikacji mobilnych dla platform Android i iOS,
- wdrożenie nowego systemu prezentowania lokalizacji oferowanych nieruchomości na mapie oraz zintegrowanie wszystkich serwisów z serwisem Mapbox,
- modyfikacja formularzy i cennika publikacji ogłoszeń prywatnych,
- przygotowanie i wdrożenie nowej wersji systemu do obsługi biur nieruchomości Agencja5000 wykonanej w podejściu Responsive Web Design,
- opracowanie i wdrożenie na szeroką skalę efektywnościowego modelu rozliczeń za publikację ogłoszeń w serwisach grupy,
- przygotowanie, realizacja i wdrożenie systemu automatycznej kontroli jakości ogłoszeń nieruchomości publikowanych w serwisach spółki,
- implementacja w serwisach grupy nowych rozwiązań zwiększających konwersję w zakresie zapytań kredytowych,
- automatyzacja procesów z zakresu call center i integracja z systemami teleinformatycznymi,
- rozszerzenie zakresu działań zespołu call center o ofertę finansową,
- wprowadzenie indywidualnych rachunków bankowych dla klientów (COLLECT).

Ważnym i wymagającym szczególnego zaangażowania przedsięwzięciem pierwszego półrocza 2018 roku było przygotowanie wszystkich obszarów działalności Grupy do wymogów nowych przepisów o ochronie danych osobowych RODO. W tym celu wprowadzone zostały konieczne modyfikacje regulaminów, formularzy, umów z klientami i partnerami, baz danych, procedur i in., a pracownicy przeszli odpowiednie szkolenie.

W 2018 r. kontynuowane były działania umacniające pozytywny wizerunek Grupy wśród partnerów i użytkowników wydawanych serwisów. Najważniejszymi realizacjami w tym obszarze były:

- przeprowadzenie w IV kwartale 2018 r. intensywnej kampanii reklamowej serwisu morizon.pl obejmującej emisję spotu wideo (m.in. na Facebooku i YouTube) oraz reklam statycznych

wyświetlanych w największych polskich serwisach horyzontalnych (WP, Gazeta, Interia oraz Onet),

- rozwój i zwiększenie liczby fanów firmowego profilu morizon.pl na Facebooku - lidera wśród profili polskich serwisów nieruchomościowych (wzrost w ciągu roku o 26% - ze 108 tys. do 136 tys.),
- przeprowadzenie specjalistycznych szkoleń dla pośredników nieruchomości w ramach autorskiego cyklu - Akademia morizon.pl; w szkoleniach, które odbyły się w Katowicach, Toruniu, Szczecinie i Lublinie wzięło udział łącznie ponad 220 osób aktywnych zawodowo w branży pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- zorganizowane w Warszawie dorocznego, okolicznościowego spotkania pośredników nieruchomości - partnerów Emitenta - z okazji przypadającego 30 marca Dnia Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami połączonego z ogłoszeniem zwycięzców autorskiego konkursu Wizjery2018 (na najlepsze zdjęcia i filmy promujące oferty nieruchomości prezentowane w serwisie morizon.pl).

2018 to także rok intensywnych działań w zakresie optymalizacji morizon.pl dla wyszukiwarek internetowych - obszaru kluczowego dla zwiększania zasięgu serwisu. Stałe i konsekwentne prowadzenie prac w zakresie SEO oraz content marketingu zaowocowały kolejnym istotnym wzrostem ruchu organicznego.

Według danych Senuto.com, o przeszło 10% wzrosła liczba podstron widocznych na pozycjach TOP 3 w wynikach wyszukiwania Google.

Ważnym osiągnięciem był również duży wzrost liczby czytelników Bloga Morizon - w 2018 roku odwiedziło go o 82% więcej użytkowników niż w roku 2017.

W przedmiotowym okresie zostały zakończone prace nad serwisem do porównywania i sprzedaży kredytów hipotecznych – Ekspert Kredytowy Online – umożliwiającym klientom serwisów nieruchomościowych Grupy łatwe skorzystanie z usług finansowych online.

Ekspert Kredytowy Online oparty jest na znanej na świecie, a nowatorskiej w Polsce, koncepcji umożliwiającej samodzielne oszacowanie zdolności kredytowej, przeprowadzenie symulacji i porównanie ofert wielu banków oraz dobranie przez użytkownika optymalnej oferty, a następnie przekazanie do weryfikacji niezbędnych dokumentów.

25 października 2018 r. odbyła się prezentacja Eksperta Kredytowego Online połączona z konferencją prasową. Uczestniczyli w niej zarówno dziennikarze, jak i przedstawiciele sektora bankowego.

Prezentacja spotkała się z życzliwym przyjęciem, czego efektem były liczne publikacje prezentujące Eksperta Kredytowego Online w mediach.

Obsługę i wsparcie merytoryczne systemu Ekspert Kredytowy Online zapewnia zespół ekspertów finansowych Lendi Sp. z o.o. – spółki należącej do Emitenta, dla której rok 2018 był okresem bardzo dynamicznego rozwoju. Oprócz istniejącej już sieci ekspertów hipotecznych, dyrektorzy regionów utworzyli w tym czasie sieć agentów zajmujących się sprzedażą pożyczek gotówkowych z 10 czołowych instytucji bankowych i finansowych. Oferta została wzbogacona o kredyty firmowe oraz produkty finansowe pięciu największych firm pożyczkowych.

W maju 2018 r. została otwarta pierwsza placówka franczyzowa Lendi (Pruszcz Gdański). Do końca roku otwartych zostało łącznie 5 placówek, a do momentu publikacji raportu otwartych zostało łącznie 15 placówek Lendi zlokalizowanych głównie w północnej Polsce.

W 2018 roku również należące do Emitenta spółki zajmujące się działalnością finansową (Finpack, Lendi, Lendi Finance) zaimplementowały do bieżącej działalności przepisy wynikające z wchodzących w życie ustawy: o ochronie danych osobowych RODO oraz o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (w styczniu 2018 r. weszła w życie druga część przepisów wynikających z w/w ustawy). Nowe przepisy obowiązujące wszystkich pośredników kredytowych stworzyły także możliwości do rozwoju nowych funkcjonalności oprogramowania, będącego jedną z gałęzi działalności Spółki.

Segment finansowy Grupy ze względu na szybką rozbudowę skali działalności, zwłaszcza przez spółkę Lendi, odnotował w roku 2018 stratę.

W roku 2019 Grupa oczekuje, że segment finansowy, m.in. dzięki rosnącej skali działania Spółki Lendi, rosnącym korzyściom z współpracy z segmentem nieruchomościowym oraz z przewidywanych wzrostów przychodów z segmentu SaaS, będzie pozytywnie kontrybuował do wyników Grupy.

W dniu 16 lutego 2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił i wprowadził w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym 3.380.142 akcji na okaziciela serii G.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w dniu 27 listopada 2017 r. podjęło uchwałę w sprawie zmiany firmy Spółki, zmiany Statutu Spółki i ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki. Na podstawie uchwały dotychczasowa firma "Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" została zmieniona na "Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością". Zmiana została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

w dniu 3 stycznia 2018 r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchwałą nr 1 z dnia 1 lutego 2018r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę i postawić ją w stan likwidacji. W dniu 23.11.2018 wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialności, uchwałą nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018 r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 18.01.2019 wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego.

26 listopada 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podjęło uchwały dotyczące ustalenia zasad wynagrodzenia Przewodniczącego Rady Nadzorczej z tytułu delegowania przez Radę Nadzorczą do samodzielnego wykonywania poszczególnych prac nadzorczych, oraz zmiany Statutu Spółki. Szczegółowe informacje dostępne są w raporcie bieżącym numer 33/2018.

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

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 przeznaczyć 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 zmniejszenie nakładów inwestycyjnych w 2019 roku oraz na zwiększenie zdolności segmentu nieruchomości do generowania gotówki (m.in. poprzez redukcję zatrudnienia i zmniejszenie liczby podwykonawców).

Czynniki które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej najbliższego roku.

Zdaniem Zarządu Emitenta wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki finansowe, co najmniej w perspektywie najbliższego roku, 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:

- nowa wersja czołowego portalu 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.

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Ryzyko związane z niewywiązywaniem się klientów Grupy z terminów płatności

Grupa Kapitałowa MZN Property współpracuje z kilkoma tysiącami biur nieruchomości, deweloperów oraz z osobami prywatnymi umieszczającymi odpłatnie swoje oferty w serwisach Grupy. Większość klientów korzysta z formy abonamentowej post-paid, co powoduje możliwość wystąpienia opóźnień w realizacji płatności. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji, może mieć to negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy i jej wyniki finansowe. Grupa poprzez prowadzenie działań windykacyjnych, w stosunku do kontrahentów nieterminowo regulujących swoje zobowiązania wobec Grupy, ogranicza wpływ powyższego czynnika ryzyka na sytuację Grupy.

Ryzyko związane z awarią infrastruktury informatycznej

Grupa prowadzi model biznesu polegający na dostarczaniu klientom usługi za pomocą Internetu,

w związku z tym kluczowe dla funkcjonowania serwisów Grupy jest sprawne działanie serwerów. Awaria infrastruktury serwerowej może spowodować obniżenie jakości świadczonych usług, czasowe zaprzestanie świadczenia usługi, uszkodzenie bądź utratę danych. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną i wynik finansowy Grupy. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa wykorzystuje nowoczesny sprzęt informatyczny i infrastrukturę serwerową.

Należy również wziąć pod uwagę, że Grupa jest narażona na ryzyko włamania do systemów informatycznych. Może się ono wiązać z uszkodzeniem, utratą bądź kradzieżą danych przetwarzanych przez Grupę. Zdarzenie takie mogłoby niekorzystnie wpłynąć na reputację Spółki, w związku z tym w celu ograniczenia tego ryzyka Grupa korzysta z usług wykwalifikowanych specjalistów zajmujących się zapewnieniem bezpieczeństwa i administracją serwerów. Serwery Grupy obsługujące serwisy znajdują się w profesjonalnych serwerowniach, które zapewniają wysokie standardy bezpieczeństwa przechowywanych danych.

Ryzyko związane z występowaniem krytycznych błędów w oprogramowaniu

Grupa rozwija kilka projektów, z których każdy posiada krytyczne mechanizmy, od których zależy poprawność działania i właściwe funkcjonowanie całego systemu. Należą do nich między innymi:

- mechanizm pobierania, aktualizacji i eksportu ofert nieruchomości,
- mechanizm rozliczania klientów i pobierania płatności,
- mechanizm prezentujący strony WWW,
- mechanizm wysyłania automatycznej korespondencji e-mail.

Ich awaria może mieć istotny negatywny wpływ na zmniejszenie przychodów zarówno w krótkim, jak i w długim okresie oraz pogorszenie sytuacji ekonomicznej Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z występowaniem krytycznych błędów w oprogramowaniu, Grupa stale monitoruje poprawność funkcjonowania kluczowych mechanizmów. Dodatkowo, przed wdrożeniem kolejnych usprawnień bądź nowych funkcjonalności, przeprowadzane są testy mające na celu wykluczenie zaistnienia istotnych nieprawidłowości przed publikacją nowej wersji.

Ryzyko związane z istotną zmianą mechanizmów pozycjonowania i prezentacji witryn w wyszukiwarkach internetowych lub zablokowaniem witryn Grupy w wyszukiwarkach internetowych

Zadaniem wyszukiwarek internetowych jest pomoc użytkownikom Internetu w odnalezieniu poszukiwanych przez nich informacji znajdujących się na stronach WWW. Aby zaprezentować internaucie najlepsze z możliwych wyniki wyszukiwania wielu specjalistów na bieżąco opracowuje

nowe mechanizmy i algorytmy selekcji, sortowania i prezentacji danych. Każda zmiana algorytmów powoduje zmianę hierarchii prezentowanych stron WWW, co ma niebagatelny wpływ na liczbę odwiedzających użytkowników. Grupa szczególną uwagę przykładła do tworzenia serwisów w taki sposób, aby były one właściwie pozycjonowane w wyszukiwarkach. Ponadto Grupa nie koncentruje swojej działalności na jednym serwisie, a posiada portfolio brandów o uznanej pozycji rynkowej, wzmacnianej przez prowadzone kampanie marketingowe. Niemniej jednak nie można wykluczyć sytuacji, iż algorytmy serwisów wyszukiwawczych zmieniają się w sposób, który spowoduje zmniejszenie się liczby użytkowników serwisów Grupy, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Ponadto istnieje ryzyko, iż w wyniku awarii, ataku hakerów lub błędu w algorytmach wystąpi blokada kluczowych stron internetowych Grupy w głównych wyszukiwarkach internetowych, która może znacząco ograniczyć liczbę użytkowników serwisów Grupy, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z tworzeniem nowych produktów i usług

Grupa zamierza systematycznie ulepszać oferowane produkty i usługi, jak również wprowadzać nowe, w tym w segmentach branży internetowej oraz w obszarach, w których Grupa nie zgromadziła dotychczas znacznego doświadczenia lub które są w początkowej fazie rozwoju. Utrzymanie i poszerzanie bazy klientów Grupy wymaga m.in. wyprzedzania działań konkurencji oraz skutecznego zaspokajania rosnących potrzeb klientów. Wprowadzanie nowatorskich produktów i usług wiąże się z koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na ich wytworzenie i reklamę. Nie można wykluczyć przypadku, w którym nowatorskie, nowowprowadzone przez Grupę produkty i usługi przyniosą niższe niż oczekiwane rezultaty ekonomiczne, co może negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy.

Istnieje ryzyko, iż pomimo ciągłego dostosowywania oferty, Grupa może nie być w stanie zaoferować rozwiązania, które będą najlepiej spełniały oczekiwania rynkowe. Taka sytuacja mogłaby wpłynąć na pogorszenie pozycji konkurencyjnej Grupy i uzyskiwane przychody. Poza tym pojawienie się na rynku nowych rozwiązań może spowodować, że produkty i usługi oferowane przez Grupę przestaną być konkurencyjne i nie zapewnią oczekiwanych rezultatów. Ryzyko związane z niepowodzeniem rozwoju nowych produktów i usług Grupa ogranicza poprzez oferowanie wielu produktów i usług oraz systematyczne rozbudowywanie i zwiększanie użyteczności dotychczasowych serwisów tematycznych, przy równoczesnym zwiększaniu zakresu i atrakcyjności usług skierowanych do użytkowników Internetu. Grupa zamierza nadal kontynuować działania w zakresie współpracy z zewnętrznymi podmiotami oferującymi wartościowe treści i świadczącymi atrakcyjne usługi. Dzięki takiej polityce Grupa optymalizuje wykorzystanie własnych zasobów celem zwiększenia konkurencyjności i atrakcyjności oraz zakresu oferty serwisów należących do Grupy.

Ryzyko związane z ochroną wartości intelektualnych

Niektóre aspekty działalności Grupy mogą podlegać ochronie praw intelektualnych. Grupa podejmuje i będzie podejmować w przyszłości starania, aby tę działalność chronić w Polsce oraz zagranicą. Istnieje jednak ryzyko, iż niedopatrzenia lub błędy w tej dziedzinie mogą skutkować reakcją rynku i konkurencji, np. poprzez próby kopiowania rozwiązań lub technologii Grupy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację ekonomiczną oraz osiągnięte wyniki finansowe. Ponadto istnieje ryzyko, iż mimo ochrony praw intelektualnych zagranicą, konkurenci z krajów w których ochrona praw intelektualnych jest słabo rozwinięta i jej egzekwowanie jest ograniczone, będą próbować kopiować produkty lub technologię Grupy mimo prawnego zakazu w tymże kraju.

Ryzyko związane z naruszeniem praw autorskich osób trzecich

Działalność Grupy i jej pozycja konkurencyjna w znacznym stopniu zależy od zastosowanych przez nią rozwiązań informatycznych w tym oprogramowania do prowadzenia portali nieruchomościowych, oprogramowania oferowanego pośrednikom nieruchomości - Agencja5000 i Agencja3000, a także oprogramowania służącego do świadczenia usług pośrednictwa kredytowego oferowanego przez spółkę zależną Emitenta - Finpack Sp. z o.o.

Naruszenie może nastąpić wskutek wykorzystania w ramach oferowanego programu całych programów lub ich części, do których prawa przysługują podmiotom trzecim. Powyższa okoliczność może wystąpić zarówno wskutek pierwotnego nieuprawnionego wykorzystania (także nieświadomego) przez Grupę programów podlegających ochronie prawno-autorskiej, jak też wskutek następczego wygaśnięcia uprawnienia po stronie Grupy (np. wskutek wygaśnięcia lub wypowiedzenia licencji). Powyższe uwagi odnoszą się także do chronionych prawnie baz danych, wykorzystywanych w programowaniu.

Należy zaznaczyć, iż powyższe ryzyko nie jest ryzykiem charakterystycznym wyłącznie dla Grupy, ale dotyczy także szerokiej grupy podmiotów działających w tej samej co Grupa branży.

W razie realizacji ww. ryzyka możliwe jest wystąpienie przez podmioty przypisujące sobie prawa do wykorzystywanych programów komputerowych z roszczeniami majątkowymi jak też z roszczeniem o zaniechanie dalszego wykorzystywania programów komputerowych, do których przysługują im prawa.

Skuteczne podniesienie ww. roszczeń może prowadzić do powstania po stronie Grupy szkody w postaci konieczności zapłaty odszkodowania, w razie wstąpienia na drogę sądową powiększonego także o koszty postępowania. W toku ewentualnego postępowania sądowego istnieje możliwość uzyskania przez podmiot występujący z roszczeniem zabezpieczenia polegającego na tymczasowym zakazie stosowania danego programu komputerowego, które to zabezpieczenie udzielane jest jeszcze

przed wydaniem orzeczenia.

Istnieje także ryzyko bezpodstawnego występowania z ww. roszczeniami przez podmioty trzecie, co mogłoby wiązać się z niedogodnościami procesu takimi jak konieczność zaangażowania środków na poczet kosztów na obronę, czy też utracony czas, pomimo osiągnięcia sukcesu w ostatecznym rozrachunku.

Powyższe ryzyko jest ograniczane przez odpowiednią politykę monitorowania procesu tworzenia lub wprowadzania zmian do oferowanego i wykorzystywanego przez Grupę oprogramowania, w tym także zwracanie uwagi osób wykonujących konkretne prace na konieczność poszanowania praw autorskich, zawieranie prawidłowych umów z autorami oprogramowania oraz monitorowanie uzyskiwanych licencji, analizowanie zawieranych umów, w tym także licencji, przez odpowiednio wykwalifikowanych doradców prawnych.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z działalnością podmiotów wykorzystujących patenty do wymuszania odszkodowań

Emitent działa na rynku innowacyjnych technologii, rozwiązań informatycznych i sieci Internet. Powyższy rynek stał się obiektem działań tzw. trolli patentowych – podmiotów nabywających patenty wyłącznie w celu dochodzenia odszkodowań za ich rzekome lub rzeczywiste naruszenie. Podmioty te nie wykorzystują patentów do ochrony swoich produktów, których najczęściej nie ma, tym samym wykorzystując system patentowy niezgodnie z jego przeznaczeniem, choć w granicach prawa. Powyższej sytuacji sprzyja specyfika amerykańskiego prawa patentowego, skłonny przyznawać ochronę także rozwiązaniom o nikłym stopniu innowacyjności, które w kontynentalnym systemie prawa mogłyby nie podlegać ochronie.

Istnieje zatem ryzyko podniesienia w stosunku do Grupy roszczeń w związku z rzekomym naruszeniem patentu. Powyższe może rodzić po stronie Grupy ewentualne koszty obrony lub wydatki związane z ugodą lub zapłatą żądanego odszkodowania. Należy zaznaczyć, iż powyższe ryzyko nie jest ryzykiem charakterystycznym wyłącznie dla Grupy, ale dotyczy także szerokiej grupy podmiotów działających w tej samej co Grupa branży.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z wystąpieniem awarii lub ataku hakerskiego

Grupa świadczy swoje usługi w oparciu o oprogramowanie komputerowe i połączenie internetowe.

Dodatkowo wykorzystuje infrastrukturę należącą do podmiotów trzecich, np. w celu przechowywania danych (hostingu).

Powyższy model działalności wiąże się z ryzykiem wystąpienia awarii nie tylko po stronie Grupy, ale także poszczególnych podmiotów pełniących choćby techniczne role w świadczeniu usług przez Emitenta. Częste awarie mogłyby prowadzić do spadku zainteresowania produktami oferowanymi przez Emitenta.

Powyższe ryzyko może być ograniczane przez dobór odpowiednich partnerów, gwarantujących odpowiednią jakość usług. Ponadto ważnym czynnikiem jest dbałość o stosowanie odpowiednich środków technicznych, ich konserwację lub wymianę.

Dodatkowo działalność polegająca na wymianie danych w systemie teleinformatycznym może stać się przedmiotem ataku hakerskiego, co zaś może prowadzić do utrudnienia lub uniemożliwienia prawidłowego wykonywania usługi przez Emitenta, co mogłoby się przełożyć na wynik Emitenta.

W celu ograniczenia możliwości wystąpienia ryzyka Grupa stosuje odpowiednie narzędzia zabezpieczające, współpracuje z podmiotami stosującymi właściwe zabezpieczenia, monitoruje funkcjonowanie systemu przez odpowiednio przygotowane osoby, ze szczególnym uwzględnieniem zdarzeń zagrażających integralności tegoż.

Należy ponadto wskazać, iż w przypadku usługodawców współpracujących z Grupą, takich jak hostingodawcy lub serwerownie, istnieje szeroki wybór tychże podmiotów, wynikający ze znacznego upowszechnienia usług wykonywanych za pośrednictwem sieci, podobnie jak w przypadku Grupy. Tym samym ryzyko związane z ewentualną niską jakością usług jest zniwelowane łatwością, z jaką Grupa może nawiązać nową współpracę z innym podmiotem, tym samym unikając dalszych problemów.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z tworzeniem własności intelektualnej

Istnieje ryzyko związane z formą prawną, w oparciu o którą członkowie zespołu Grupy świadczą na jej rzecz usługi w zakresie związanym z tworzeniem własności intelektualnej. Część członków zespołu Grupy świadczy usługi na podstawie innych umów niż umowa o pracę. To oznacza, że do efektów pracy tych osób nie stosuje się zasada wynikająca z przepisów prawa autorskiego, że pracodawca, którego pracownik stworzył utwór w wyniku wykonywania obowiązków ze stosunku pracy, nabywa z chwilą przyjęcia utworu autorskie prawa majątkowe, oraz że prawa majątkowe do programu komputerowego stworzonego przez pracownika w wyniku wykonywania obowiązków ze stosunku

pracy przysługują pracodawcy. To oznacza, że przejście majątkowych praw autorskich do utworów (w tym programów komputerowych) stworzonych przez członków zespołu Grupy odbywa się na ogólnych zasadach wynikających z prawa autorskiego wymagających zawarcia stosownej umowy dotyczącej przeniesienia praw. Jednocześnie przepisy prawa autorskiego wykluczają zawarcie umowy dotyczącej wszystkich utworów lub wszystkich utworów określonego rodzaju tego samego twórcy mających powstać w przyszłości. Jednakże doktryna prawa autorskiego i orzecznictwo dopuszcza przenoszenie praw do utworów mających powstać w przyszłości, jeżeli tylko nie narusza to zakazu zawierania umowy dotyczącej wszystkich utworów lub wszystkich utworów określonego rodzaju. W praktyce zatem w odniesieniu do współpracy z osobami tworzącymi utwory podlegające prawu autorskiemu występuje więc problem takiego sprecyzowania oznaczenia utworu przyszłego, aby umowa w tym zakresie była skuteczna. W przeciwnym razie w przypadku stworzenia przez członka zespołu pracującego dla Grupy utworu (w tym programu komputerowego) potrzebnego Grupie w jej działalności, co do którego to utworu nie zawarto uprzednio umowy, konieczne będzie zawieranie indywidualnej umowy z daną osobą, co jest zależne także od woli tej osoby, a co tym samym może rodzić potencjalny spór na gruncie praw autorskich do danego utworu.

Grupa zawiera umowy z osobami zaangażowanymi, które w jego ocenie w sposób należyty regulują te kwestie, niemniej jednak w sposób kategoryczny wyżej wskazanego ryzyka wykluczyć nie można, zwłaszcza w kontekście możliwości zmiany linii orzecznictwa.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze zmianami cenników dla klientów biznesowych

Grupa cyklicznie zmienia cenniki usług oraz okazjonalnie wprowadza nowe modele rozliczeń dla klientów instytucjonalnych (agencji nieruchomości i deweloperów) w celu optymalizacji przychodów. Wprowadzanie nowego cennika lub modelu rozliczeniowego jednocześnie dla dużych grup klientów wiąże się z ryzykiem utraty istotnej części odbiorców usług i w konsekwencji zmniejszeniem przychodów. Grupa przygotowując zmiany stara się ograniczać to ryzyko m.in. poprzez analizowanie sytuacji konkurencyjnej, badanie oczekiwań klientów oraz dbanie, aby wysokość opłat była skorelowana z wartością dostarczaną odbiorcom usług.

Ryzyko uznania za niedozwolone wybranych postanowień umów zawieranych przez Grupę

Grupa świadczy usługi również dla osób fizycznych. Warunki świadczenia usług określają regulaminy i postanowienia umowne zamieszczone na stronach internetowych serwisów Grupy, których akceptacja jest warunkiem skorzystania z usług Grupy i nie podlega negocjacji. Nie można wykluczyć, że rozwiązania umowne analogiczne do stosowanych przez Grupę zostaną uznane

za niedozwolone i wprowadzone do rejestru klauzul niedozwolonych (tzw. klauzul abuzywnych) prowadzonych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Zgodnie z ustawą z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej przez Prezesa UOKiK po przeprowadzeniu stosownego postępowania administracyjnego. Prezes UOKiK z urzędu wszczyna i prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolony. Rozstrzygnięcia dotyczące stosowania niedozwolonych postanowień wzorców umowy wynikają z decyzji Prezesa UOKiK i publikowane są w bazie decyzji na stronie internetowej Urzędu.

W ocenie Grupy stosowane przez nią wzorce nie zawierają postanowień mogących być uznanymi za niedozwolone. Ponadto w odniesieniu do usług pośrednictwa finansowego może dojść do zmian przepisów i ich wykładni niekorzystnych dla Emitenta, lub innych ograniczeń w zakresie warunków świadczenia usług.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z administrowaniem danymi osobowymi

Spółki należące do Grupy występują w roli administratorów oraz procesorów rozbudowanych baz danych osobowych. Problematyka ochrony danych osobowych cały czas się rozwija, także w zakresie prawnych regulacji dotyczących tych kwestii. W szczególności, w dniu 25 maja 2018 r. weszły w życie przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO). W znacznej mierze, przepisy RODO nadal podlegają wykładni i interpretacji dokonywanej zarówno przez Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jak i właściwe organy UE. W związku z czym istnieje ryzyko, że na Grupę - podobnie jak na inne podmioty administrujące danymi osobowymi - zostaną nałożone dodatkowe obowiązki, które mogą pociągnąć za sobą dodatkowe koszty. Ponadto, naruszenie obowiązujących przepisów może skutkować sankcjami administracyjnymi (kary finansowe) i karnymi oraz odpowiedzialnością odszkodowawczą (w tym, odpowiedzialnością cywilną wobec osób, których dane dotyczą).

Niezależnie od powyższego, nie można całkowicie wykluczyć naruszenia danych osobowych w przypadku ataków hakerskich lub ich wykradzenia, pomimo stosowania przez Spółki należące do Grupy wystarczających w ich ocenie zabezpieczeń oraz stałego monitorowania i poprawiania systemu ochrony danych. Sytuacja taka może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą Grupy.

Wskazane okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki

Grupy.

Ryzyko związane z możliwością utraty wykwalifikowanych pracowników oraz ze wzrostem kosztów pracy

Jednym z podstawowych zasobów Grupy są pracownicy z dużą wiedzą, doświadczeniem i wysokimi kwalifikacjami. Możliwość realizacji planów Grupy zależy od pozyskania i utrzymania pracowników o wysokich kwalifikacjach. W związku ze znaczącą konkurencją w branży usług internetowych, istnieje duże zapotrzebowanie na pracowników z doświadczeniem co powoduje, że Grupa narażona jest na utratę części pracowników. Utrata kluczowych pracowników łączyłaby się również z koniecznością rekrutacji, przeszkolenia i przygotowania przez Grupę nowych osób. Ponadto wysoka konkurencja w branży usług internetowych może spowodować, iż Grupa w celu utrzymania atrakcyjnych warunków pracy dla swoich pracowników będzie musiała ponosić wyższe koszty związane z wynagrodzeniami i innymi świadczeniami na rzecz pracowników. Wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną, wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez stworzenie możliwości rozwoju zawodowego dla pracowników oraz przyjazną atmosferę w pracy.

Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców Grupy

Grupa we własnym zakresie tworzy zarówno oprogramowanie do internetowych prezentacji ofert, jak i przetwarzania strumieni danych z oprogramowania klientów. W związku z tym zagrożenie uzależnienia Grupy od usługodawców jest nieznaczące. Niemniej jednak, nie można wykluczyć uzależnienia Grupy od dostawców usług dodatkowych takich jak: wzbogacona integracja z oprogramowaniem, mapy, bazy lokalizacji czy zlokalizowane interesujące punkty (ang. POI – point of interest).

W przypadku gdy Grupa rozwiąże umowy z takim dostawcą, jednocześnie będzie starała się nawiązać współpracę z innym dostawcą usługi. Niemniej jednak, w takim wypadku może dojść do czasowego zmniejszenia jakości oferowanych przez Grupę usług. W przypadku dostawców oprogramowania, takie pogorszenie jakości świadczonych usług byłoby sprzeczne z interesami samych dostawców oprogramowania, gdyż zmniejsza jakość ich usług wobec klientów końcowych.

Ryzyko utraty płynności

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności

oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków. W roku 2018 Grupa skorzystała z kredytów, z których część wymaga spłat bieżących, a pozostałe mają termin zapadalności przypadający na rok 2020. W związku z tym Grupa musi przeznaczać część z osiągniętych przychodów na bieżące spłaty oraz na zakumulowanie środków niezbędnych do spłaty zobowiązań w roku 2020. W przypadku istotnego pogorszenia się wyników finansowych zaistnieć może ryzyko wypowiedzenia umów kredytowych przez kredytodawców. W przypadku nagłego istotnego pogorszenia się wyników finansowych może również zaistnieć ryzyko braku możliwości pokrycia bieżących kosztów stałych. Może również wystąpić ryzyko nie zgromadzenia na czas środków wystarczających do spłaty części zobowiązań przypadających na rok 2020. Aby zmniejszyć prawdopodobieństwo wystąpienia w/w, Grupa zdecydowała się na zmniejszenie nakładów inwestycyjnych w 2019 roku oraz na zwiększenie zdolności segmentu nieruchomości do generowania gotówki (m.in. poprzez redukcję zatrudnienia i zmniejszenie liczby podwykonawców).

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy

Ryzyko pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości

Koniunktura na rynku nieruchomości powiązana jest zarówno z sytuacją gospodarczą panującą w kraju, jak i z trendami występującymi na rynku finansowym. W przypadku wystąpienia kryzysu na rynku finansowym i/lub istotnego pogorszenia sytuacji gospodarczej, w tym spadku tempa wzrostu gospodarczego i wzrostu bezrobocia, może dojść do spadku poziomu inwestycji na rynku nieruchomości oraz spadku liczby oraz wartości udzielanych kredytów. Te czynniki z kolei przełożą się w znacznym stopniu na sytuację ekonomiczną i wynik finansowy Grupy.

Ryzyko zmiany polityki kredytowej banków

Zmiana sytuacji na rynkach finansowych, modyfikacja regulacji prawnych dotyczących dystrybucji produktów bankowych poprzez pośredników lub inne przyczyny, mogą być źródłem zmiany strategii poszczególnych instytucji finansowych. Wynikiem tego mogłoby być odchodzenie od tego kanału sprzedaży i koncentracja na sprzedaży poprzez własne sieci oddziałów lub placówki partnerskie. Zmiany w sposobie dystrybucji produktów przez instytucje finansowe mogą mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko ograniczenia dostępności do finansowania zakupu nieruchomości

Niekorzystna sytuacja gospodarcza, nowe regulacje prawne, w tym dotyczące adekwatności

kapitałowej oraz poziomu rezerw utrzymywanych w banku centralnym, podniesienie stopy procentowej przez bank centralny oraz inne zmiany w otoczeniu ekonomicznym mogą wpłynąć na mniejszą liczbę udzielanych kredytów przez banki, utrudniając tym samym możliwość zakupu nieruchomości przy wsparciu finansowania zewnętrznego. Ograniczenie dostępności do finansowania zakupu nieruchomości może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko związane z dużą zmiennością branży usług internetowych, w której działa Grupa

Grupa funkcjonuje w branży usług internetowych, która cechuje się dużą zmiennością i nieprzewidywalnością przy jednoczesnym bardzo dynamicznym rozwoju i dużych możliwościach. Taka sytuacja wymaga bieżącego monitorowania obecnie występujących trendów zarówno na rynku e-commerce jak i na polskim oraz światowym rynku nieruchomości. Połączenie usług internetowych oraz branży nieruchomości powodować może ryzyko przyjęcia niewłaściwej strategii rozwoju bądź modelu biznesowego. Aby zminimalizować to ryzyko, Grupa dywersyfikuje swoją działalność zarówno poprzez działania komplementarne (usługi finansowe, kredyty hipoteczne). Istotne pogorszenie koniunktury na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko związane ze zwiększeniem konkurencji na rynku działania Grupy

Na polskim rynku funkcjonuje kilka dużych serwisów ogłoszeniowych z branży nieruchomości oraz grupa mniejszych, a także powstają nowe, które stanowią potencjalną konkurencję dla serwisów należących do Grupy. Duża liczba istniejących serwisów wynika m.in. ze stosunkowo niskiej bariery wejścia, aby stworzyć serwis ogłoszeniowy, niemniej jednak, aby stworzyć wysokiej jakości produkt, użytkowany przez wielu internautów konieczne są znaczne nakłady finansowe, technologiczne oraz know-how. Ponadto rosnąca liczba transakcji na rynku nieruchomości w Polsce powoduje wzrost zainteresowania polskim rynkiem, w związku z tym nie należy wykluczać wejścia dużych zagranicznych podmiotów z usługą wyszukiwania nieruchomości skierowaną do polskiego użytkownika Internetu. Istnieje ryzyko, iż aktualnie działający konkurenci Grupy lub też nowe podmioty wchodzące na rynek, umocnią swoją pozycję.

W szczególności - liderem rynku w kluczowym dla Grupy segmencie ogłoszeń nieruchomości od klientów instytucjonalnych – agencji nieruchomości i deweloperów (pod względem liczby użytkowników i klientów) jest serwis Otodom.pl należący do Grupy OLX (część koncernu Naspers). Istnieje ryzyko, że lider sektora wykorzysta efekt skali oraz korzyści z synergii z innymi serwisami Grupy OLX (m.in. OLX.pl) do powiększenia udziału w rynku kosztem konkurentów, w tym serwisów Grupy MZN Property, co może mieć negatywny wpływ na pozycję konkurencyjną Grupy oraz

na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko niekorzystnych zmian kursów walut

Grupa dokonuje zakupów części ruchu na serwisy oraz większości sprzętu informatycznego od zagranicznych dostawców, których ceny w części przypadków wyrażone są w EUR lub w USD. W związku z tym, w przypadku istotnego wzrostu kursu EUR/PLN lub USD/PLN, wysokość ponoszonych nakładów Grupy wzrośnie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko związane ze zmianami, różnorodną interpretacją oraz wprowadzeniem nowych przepisów prawa

Grupa podlega przepisom polskiego prawa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w tym działalności związanej z rynkiem nieruchomości, pośrednictwa finansowego, prawa pracy, ubezpieczeń społecznych, przepisów podatkowych itd. Dodatkowo, Grupa zbiera i przetwarza dane osobowe, co podlega przepisom Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz Ustawie o Ochronie Danych Osobowych. Ze względu na częste zmiany przepisów prawa oraz różnorodność interpretacji, istnieje ryzyko ich negatywnego wpływu na wyniki finansowe. Grupa zmniejsza to ryzyko poprzez korzystanie z usług profesjonalnych kancelarii prawnych i bieżące dostosowywanie umów, regulaminów i wewnętrznych procedur do obowiązującego prawodawstwa. Istnieje także ryzyko wprowadzenia nowych regulacji prawnych ograniczających działalność Grupy w wybranych obszarach działalności, co mogłoby negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe w przyszłości.

Ryzyko naruszenia postanowień Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Rozporządzenie MAR)

Z dniem 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie „MAR”).

Rozporządzenie MAR ustanawia wspólne ramy regulacyjne dotyczące wykorzystywania informacji poufnych, bezprawnego ujawniania informacji poufnych i manipulacji na rynku (nadużyć na rynku), a także środki mające zapobiegać nadużyciom na rynku w celu zapewnienia integralności rynków finansowych w Unii oraz poprawy ochrony inwestorów i zwiększenia zaufania do tych rynków.

W przypadku dopuszczenia się przez osobę prawną określonych naruszeń prawa rynku kapitałowego (jak manipulacja lub usiłowanie manipulacji na rynku oraz ujawnianie informacji poufnych) organy państwowe mogą nałożyć na nią administracyjne sankcje pieniężne wahające się – w zależności od rodzaju naruszenia - od 1 000 000 mln EUR do 15 000 000 mln EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego najwyższego szczebla).

Naruszenie postanowień Rozporządzenia MAR przez osoby zajmujące kierownicze stanowiska lub działające jako członkowie organu Emitenta może skutkować nałożeniem na Emitenta kar, a w rezultacie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową akcji.

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 wiarytelności Emitenta lub spółki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Informacje o podstawowych produktach i usługach Grupy.

Grupa prowadzi działalność w dwóch segmentach biznesowych – nieruchomości i finansów. W segmencie nieruchomości działalność koncentruje się na wydawaniu serwisów nieruchomościowych o ogólnopolskim zasięgu. Flagowym serwisem Grupy jest Morizon.pl. Ponadto Grupa świadczy usługi marketingowe w Internecie. Głównymi klientami Grupy są agencje nieruchomości, deweloperzy oraz osoby indywidualne. W segmencie finansowym Grupa specjalizuje się w dystrybucji kredytów hipotecznych, z wykorzystaniem zaawansowanych technologicznie rozwiązań informatycznych. Ponadto Grupa udostępnia wybranym Partnerom swoje rozwiązania informatyczne w modelu SaaS. W 2018 roku Grupa rozszerzyła zakres swoich usług o dystrybucję kredytów gotówkowych i firmowych z wykorzystaniem autorskich systemów informatycznych. Klientami w obszarze finansowym są osoby fizyczne oraz firmy zainteresowane pozyskaniem finansowania, w szczególności finansowania powiązanego z zakupem, remontem lub wyposażeniem nieruchomości.

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.

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 2018 roku nie wystąpiły transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wykaz transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi znajduje się w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy nr 44.

Informacja o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach kredytowych.

Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach kredytowych zostały opisane w dodatkowej nocy objaśniającej nr 18 i 19 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2018 rok.

Informacja o udzielonych pożyczkach, kredytach, gwarancjach.

W 2018 roku Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Udzielone pożyczki w ramach Grupy Kapitałowej są opisane w notcie nr 44 w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach, gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom powiązanych ze Spółką.

Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach, gwarancjach zostały opisane w dodatkowej notce objaśniającej nr 37.6 oraz nr 39 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2018 rok.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w raporcie rocznym a opublikowanymi prognozami wyników w danym roku.

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych.

Ocena, wraz z uzasadnieniem dotyczącym zarządzania zasobami finansowymi ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.

W 2018 roku Grupa posiadała zasoby finansowe – środki własne oraz kredyty, umożliwiające w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Grupa zachowuje płynność finansową i reguluje na bieżąco swoje zobowiązania. Tym niemniej, zachowanie płynności finansowej w przyszłości Zarząd Jednostki Dominującej postrzega jako obszar wymagający uwagi. Przez ostatnie dwa lata Grupa prowadziła intensywne działania inwestycyjne, które częściowo zostały sfinansowane z linii kredytowych. Spłata zaciągniętych zobowiązań wymaga osiągnięcia pozytywnych przepływów finansowych w kolejnych okresach. W tym celu Grupa zdecydowała się na zmniejszenie nakładów inwestycyjnych w 2019 roku oraz na zwiększenie zdolności segmentu

nieruchomości do generowania gotówki (m.in. poprzez redukcję zatrudnienia i zmniejszenie liczby podwykonawców).

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

Na moment sporządzenia niniejszego raportu Zarząd Jednostki Dominującej nie planuje nowych emisji ani dokonywania znaczących inwestycji kapitałowych. W przypadku zmiany planów w tym zakresie Emitent poinformuje o tym fakcie raportem bieżącym.

Umowy zawarte pomiędzy Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.

Poza opisanymi poniżej kontraktami menedżerskimi, Członkowie Zarządu Spółki nie są związani umowami z Emitentem określającymi świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku powołania.

W dniu 18 czerwca 2015 r. Emitent zawarł z Jarosławem Świącickim Prezesem Zarządu kontrakt menedżerski. Umowa ta przewiduje odszkodowanie w przypadku wygaśnięcia mandatu członka zarządu oraz braku jego powołania na kolejną kadencję w wysokości 174 000 zł netto. Odszkodowanie jest należne bez względu na przyczyny oraz termin wygaśnięcia mandatu członka zarządu i niepowołania członka zarządu na nową kadencję. Odszkodowanie to będzie wypłacane w równych ratach miesięcznych, płatnych z dołu na koniec miesiąca, przez sześć miesięcy począwszy od miesiąca, w którym nastąpiło wygaśnięcie mandatu członka Zarządu. Emitent jest upoważniony do szybszego wypłacenia całości odszkodowania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

W dniu 18 czerwca 2015 r. Emitent zawarł z Sławomirem Topczewskim Wiceprezesem Zarządu kontrakt menedżerski. Umowa ta przewiduje odszkodowanie z tytułu odwołania z funkcji członka Zarządu Emitenta lub niepowołania w skład Zarządu Emitenta na kolejną kadencję w wysokości 201 000,00 zł netto.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści została opisana w dodatkowej notce objaśniającej nr 53 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego MZN Property S.A. za 2018 rok.

Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Nie występują tego typu okoliczności.

Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta (dla każdej osoby oddzielnie).

Na dzień 31 grudnia 2018 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 Święcicki	Członek Rady Nadzorczej	7 069 336	7 069 336

Według informacji posiadanych przez Spółkę, od dnia 31 grudnia 2018 roku do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Spółki za 2018 rok, nie odnotowano żadnych zmian w stanie posiadania akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

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.

Informacje na temat wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych.

W raporcie bieżącym nr 25/2017 z dnia 8 sierpnia 2017 roku Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami, podmiot uprawniony, tj. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej, uchwałą nr 1/08/2017 z dnia 7 sierpnia 2017 roku dokonała wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania jednostkowych sprawozdań finansowych MZN Property S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej MZN Property

za lata 2017 i 2018. Wybraną firmą audytorską jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k., z siedzibą w Krakowie, pod adresem: ul. Moniuszki 50,31-523 Kraków, wpisana na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3115. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

W dniu 24 sierpnia 2017 r. Zarząd Jednostki Dominującej zawarł umowę z UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. o badanie i ocenę sprawozdania finansowego. Umowa została zawarta na okres dwóch lat.

Zarząd MZN Property S.A. oświadcza, że firma UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie została wybrana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ponadto podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący przeglądu, spełniają warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego za badany rok obrotowy i poprzedni rok obrotowy 2017 zostało opisane w notce objaśniającej nr 55 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2018 rok.

Wyniki działalności Grupy w 2018 roku.

Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej emitenta.

Wybrane dane sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy kapitałowej MZN Property na dzień 31.12.2018 oraz na dzień 31.12.2017

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017	Struktura	Struktura	Zmiana %
			% 31.12.2018	% 31.12.2017	
I. Aktywa trwałe	27 114	24 020	85%	82%	13%
- w tym m.in:					
1. Wartości niematerialne	6 138	1 759	19%	6%	249%
2. Prace rozwojowe w toku wytwarzania	4 442	5 299	14%	18%	-16%
3. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	15 956	16 085	50%	55%	-1%
II. Aktywa obrotowe	4 742	5 400	15%	18%	-12%
- w tym m.in:					
1. Należności krótkoterminowe	3 438	3 533	11%	12%	-3%
2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 209	1 709	4%	6%	-29%
Aktywa razem	31 856	29 420	100%	100%	8%

Pasywa	31.12.2018	31.12.2017	Struktura	Struktura	Zmiana %
			% 31.12.2018	% 31.12.2017	
I. Kapitał własny	28 111	27 421	88%	93%	3%
A. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	28 081	27 391	88%	93%	3%
B. Przypadający udziałom niekontrolującym	31	29	0%	0%	6%
II. Zobowiązania długoterminowe	8	72	0%	0%	-89%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 736	1 928	12%	7%	94%
- w tym m.in:					
1. Zobowiązania finansowe	1 655	232	5%	1%	613%
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 639	1 154	5%	4%	42%
3. Inne zobowiązania	251	495	1%	2%	-49%
Pasywa razem	31 856	29 420	100%	100%	8%

Najistotniejszą pozycją w strukturze aktywów Grupy była wartość firmy jednostek podporządkowanych powstała w ramach nabycia spółek zależnych Grupa Morizon Sp. z o. o. oraz FinPack Sp. z o. o. Szczegóły dotyczące powstania wartości firmy zaprezentowano w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Drugą co do wielkości pozycję majątku Grupy stanowiły nakłady na prace rozwojowe w toku wytwarzania, dotyczące projektów informatycznych realizowanych w Grupie. Szczegóły dotyczące nakładów poniesionych w poszczególnych latach objętych niniejszym raportem zostały opisane w nocie nr 1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W strukturze finansowania Grupy dominującą pozycję stanowi kapitał własny, którego udział w sumie bilansowej wynosił w latach 2017-2018 odpowiednio 93% i 88%.

Poniżej zaprezentowano najważniejsze wskaźniki struktury finansowania oraz wskaźniki płynności kształtujące się w Grupie kapitałowej MZN Property na koniec roku 2018. Wszystkie zaprezentowane wskaźniki przyjmowały wartości mieszczące się w przedziałach uznawanych za bezpieczne.

Wskaźniki struktury finansowania oraz płynności		31.12.2018
Grupy Kapitałowej MZN Property		
Współczynnik zadłużenia		0,12
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym		0,88
Wskaźnik płynności szybkiej		1,24
Wskaźnik płynności bieżącej		1,25
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)		1 006

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej.

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy został sporządzony na podstawie rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości

Finansowej zatwierdzonymi przez UE, podlegającego przeglądowi dokonanego przez niezależnego biegłego rewidenta.

Wybrane podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property za 2018 rok (w tys. zł)

	01.01 - 31.12. 2018	01.01 - 31.12. 2017
A. Działalność kontynuowana		
I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	26 464	21 310
II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	24 820	19 821
W tym: Usługi obce	18 998	12 543*
W tym: Wynagrodzenia; Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 485	5 984*
III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	1 644	1 489
IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 495	1 310
Amortyzacja	599	658
EBITDA	2 094	1 968
V. ZYSK (STRATA) BRUTTO	1 496	1 246
VI. PODATEK DOCHODOWY	563	303
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	933	943
B. Działalność zaniechana	0	0
C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym	933	943
1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	931	929
2. Przypadający udziałom niekontrolującym	2	14

* Ze względu na chęć lepszego zobrazowania poszczególnych typów kosztów związanych z nabywanymi usługami informatycznymi świadczonymi na rzecz podmiotów z Grupy, które następnie były odsprzedawane wewnątrz Grupy, zdecydowano o zmianie prezentacji tych kosztów w Rachunku zysków i strat za 2017 rok (przesunięcie z Usług Obcych do Wynagrodzeń/Ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń).

W wyniku w/w korekty prezentacyjnej:

- Wynagrodzenia, Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia dotyczące okresu Q1-Q3.2017 (łącznie 2 957 tys. złotych) wzrosły o 1 756 tys. zł, tj. do kwoty 4 721 tys. zł,

- Usługi obce dotyczące okresu Q1-Q3 2017 (łącznie 9 835 tys. zł) zmniejszyły się o kwotę 1 756 zł, tj. do kwoty 8 079 tys. zł.

(Powyższa zmiana miała charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpłynęła na zmianę wyników Grupy za okres Q1-Q3 2017.)

Oznacza to, że Wynagrodzenia, Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w Q4 2017 wyniosły łącznie 1 263 zł, a Usługi obce 4 464 tys. zł. Na wysokość kosztów Usług obcych w Q4 2017 decydujący wpływ miała przeprowadzona kampania marketingowa zwiększająca rozpoznawalność marki morizon.pl.

W 2018 roku Grupa wygenerowała przychody ze sprzedaży na poziomie 26.464 tys. zł, co w porównaniu do 2017 roku oznaczało wzrost o 5.154 tys. zł, tj. o 24%. Przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej zysk netto ukształtował się na poziomie 931 tys. zł.

W 2018 roku działania Grupy MZN Property ukierunkowane były na realizację strategii budowy pierwszego w Polsce OneStopShop w branży nieruchomości, który zapewnia partnerom (biura nieruchomości i deweloperzy) i klientom indywidualnym (użytkownicy serwisów) kompleksowy zestaw usług związanych z wyborem, zakupem oraz finansowaniem nieruchomości. Elementem strategii była dokonana w 2016 roku akwizycja jednostki zależnej Finpack Sp. z o.o. – firmy dostarczającej rozwiązania technologiczne dla pośredników kredytowych oraz posiadającej własną sieć doświadczonych doradców finansowych świadczących usługi dla klientów indywidualnych. Dzięki temu Grupa MZN Property została liderem rynku nowoczesnych rozwiązań dla ekspertów

kredytowych, a przede wszystkim dziesięciokrotnie powiększyła rynek działalności.

W 2018 roku Grupa kontynuowała pozyskiwanie nowych klientów biznesowych z sektora nieruchomościowego, w szczególności wśród biur nieruchomości i deweloperów. Z produktów i usług oferowanych przez Spółkę korzystały wiodące firmy z branży pośrednictwa jak również największe gracze na rynku deweloperskim.

W okresie objętym niniejszym raportem Grupa z powodzeniem kontynuowała także prace rozwojowe nad uprzednio rozpoczętymi projektami: „Mobile”, „Finance”, „EcoSystem” oraz „Cube”. Projekty „Mobile”, „Finance” i „EcoSystem” zostały zakończone 31.12.2018 r.

Powyższe działania przyczyniły się do utrzymania przez Grupę w 2018 roku pozytywnych wartości wskaźników zyskowności i rentowności:

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej MZN Property	
	2018 r.
Zyskowność sprzedaży	6,2%
Rentowność EBITDA	7,9%
Rentowność operacyjna	5,6%
Rentowność netto	3,5%
Rentowność aktywów	2,9%
Rentowność kapitału własnego	3,3%

Definicje użytych wskaźników rentowności:

Zyskowność sprzedaży - zysk (strata) ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży

Rentowność EBITDA – (zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja) / przychody ze sprzedaży,

Rentowność operacyjna – zysk z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży,

Rentowność netto – zysk netto / przychody ze sprzedaży,

Rentowność aktywów – zysk netto w okresie / aktywa na koniec okresu,

Rentowność kapitału własnego – zysk netto w okresie / kapitał własny na koniec okresu.

Na wyniki roczne istotny wpływ miał IV kwartał 2018 r., który (podobnie jak rok wcześniej) zakończył się sezonową stratą:

Wyszczególnienie	SEGMENTY OPERACYJNE		RAZEM
	Segment wyszukiwania nieruchomości	Segment oferowania usług finansowych	
za okres 01.10 - 31.12.2018			
A. Działalność kontynuowana			
I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	4 353	2 382	6 735
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 353	2 382	6 735
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0
II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	5 345	2 652	7 997
1. Amortyzacja	139	6	145
2. Zużycie materiałów i energii	67	56	123
3. Usługi obce	4 279	2 130	6 409
4. Podatki i opłaty	9	32	41
5. Wynagrodzenia	681	331	1 012
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	110	64	174
7. Pozostałe koszty rodzajowe	60	33	93
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0
III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	-992	-270	-1 262
1. Pozostałe przychody operacyjne	58	4	62
2. Pozostałe Koszty operacyjne	93	5	98
IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-1 027	-271	-1 298
1. Przychody finansowe	11	8	19
2. Koszty finansowe	28	2	30
V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	-1 044	-265	-1 309
VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO	-1 044	-265	-1 309
VII. PODATEK DOCHODOWY	-65	-16	-81
1. Podatek dochodowy - część bieżąca	-161	-7	-168
2. Podatek dochodowy - część odroczonej	96	-9	87
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-979	-249	-1 228
B. Działalność zaniechana	0	0	0
C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym	-979	-249	-1 228
1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-979	-249	-1 228
2. Przypadający udziałom niekontrolującym	0	0	0

Strata wynikała głównie z następujących wydatków zaprezentowanych w kategorii Usługi Obce:

I) Segment wyszukiwania nieruchomości:

- rozliczenie kosztów prowadzonych kampanii marketingowych (wyższe o 1.250 tys. zł w stosunku do średniej za Q1-Q3 2018),
- dodatkowe koszty IT związane z zakończeniem w Q4 2018 projektów EcoSystem, Finance i Mobile (wyższe o 380 tys. zł w stosunku do średniej za Q1-Q3 2018),
- sezonowe koszty marketingowe Virtual (wyższe o 50 tys. zł w stosunku do średniej za Q1-Q3 2018);

II) Segment oferowania usług finansowych:

- koszty rozbudowy segmentu kredytów gotówkowych i sieci franczyzowej (wyższe o 160 tys. zł w stosunku do średniej za Q1-Q3 2018).

Jednocześnie nakłady inwestycyjne w Q4 2018 były niższe o ponad 1 mln PLN w stosunku do średniej za Q1-Q3 2018.

Między innymi w związku z w/w w Q4 2018 wystąpiło zmniejszenie środków pieniężnych o 710 tys. zł oraz zwiększenie wykorzystania linii kredytowej o 460 tys. zł.

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Emitenta w danym roku obrotowym.

W okresie objętym niniejszym raportem Grupa nie dokonywała inwestycji z lokaty kapitałowe ani inne instrumenty kapitałowe w innych podmiotach.

Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z podaniem ich przyczyn.

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

- Grupa Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Virtual Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 90% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Finpack Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Lendi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

- Lendi Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;
- MZN Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent posiada udziały stanowiące 100% jej kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników;

Opis zmian struktury Grupy Kapitałowej MZN Property w 2018 roku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchwałą nr 1 z dnia 1 lutego 2018 r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę i postawić ją w stan likwidacji. W dniu 23.11.2018 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialności, uchwałą nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018 r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 18.01.2019 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego.

Celem obydwu wyżej wymienionych likwidacji było uproszczenie skomplikowanej struktury Grupy, powstałej w wyniku kilku akwizycji.

W dniu 30 kwietnia 2018 r. została założona Spółka MZN Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, aktem notarialnym Rep. A 4462/2018 przed notariuszem Bartłomiejem Jabłońskim. MZN Property S.A. objęła 100 % kapitału zakładowego, którego wysokość wynosi 50 000 zł. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego, głównie w segmencie kredytów hipotecznych.

W dniu 5 lipca 2018 r. MZN Property S.A. nabyła od FinPack Sp. z o.o. 100 % udziału w kapitałach zakładowych spółek Lendi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Lendi Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 31 lipca 2018 r. Emitent nabył od Grupy Morizon Sp. z o.o. 100 % udziału w kapitale zakładowym spółki Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością).

Celem w/w transakcji było osiągnięcie bezpośredniej kontroli Emitenta nad wszystkimi Spółkami w Grupie.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej MZN Property.

W ramach kontynuacji budowy kompleksowej oferty OneStopShop, integrującej rynek nieruchomości i finansów, Grupa koncentruje swoje działania rozwojowe na następujących głównych kierunkach:

- Nowa platforma do internetowej dystrybucji kredytów hipotecznych, a w przyszłości również innych usług finansowych. Jest to pierwsze tego typu rozwiązanie na rynku, które umożliwia zapoznanie się z dokładną ofertą hipoteczną banków, wspiera użytkownika w wyborze najlepszego dla niego rozwiązania i znacznie ułatwi złożenie wniosku kredytowego. Wsparciem dla użytkowników tej platformy będzie stale rozbudowywana sieć ekspertów hipotecznych.
- Rozwój Lendi, czyli fintechowej platformy do pożyczek gotówkowych i firmowych, która łączy zaawansowane rozwiązania technologiczne, spięte bezpośrednio z bankami, sieć agentów oraz franczyzę. To obszar, który może mieć ogromny wpływ na dynamikę przychodów całej Grupy.

Równoległe prowadzone są też prace nad nowymi wersjami kluczowych serwisów i aplikacji Morizon, które jeszcze lepiej niż do tej pory zintegrują usługi nieruchomościowo-finansowe w ramach jednego, spójnego procesu.

Zgodnie z założeniami, uruchomienie nowych serwisów pozwoli na dalszą optymalizację kluczowych wskaźników, m.in. liczby leadów dostarczanych ogłoszeniodawcom prywatnym, biurom nieruchomości i deweloperom, co pozwoli na dalsze zwiększenie monetyzacji w obszarze B2C i B2B.

Opis pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Pozycje pozabilansowe zostały opisane w dodatkowej notce objaśniającej nr 37 i 39 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego MZN Property S.A. za 2018 rok.

Informacja o nabyciu akcji własnych.

Spółka nie posiada akcji własnych. W 2018 roku Spółka nie nabywała akcji własnych.

Zatrudnienie.

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu zostało opisane w dodatkowej nocie objaśniającej nr 46 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2018 rok.

Wpływ na środowisko naturalne.

Działalność Emitenta nie ma wpływu na środowisko naturalne.

Informacja o posiadanych oddziałach.

Spółka nie posiada oddziałów poza miejscem siedziby.

Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego.

Od 1 września 2017 r. MZN Property S.A. stosuje zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” (DPSN 2016). Treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w zakładce poświęconej zagadnieniom ładu: www.gpw.pl/dobre-praktyki. Stanowisko Zarządu dotyczące stosowania Zasad ładu korporacyjnego zostało określone w raporcie bieżącym nr 1/2017, oraz jest dostępne na stronie z relacjami inwestorskimi Emitenta w zakładce „ład korporacyjny”.

MZN Property S.A. przestrzega większości rekomendacji i zasad zawartych w DPSN 2016, za wyjątkiem:

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

I.Z.1.8. Zestawienia wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formie umożliwiającej przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie planuje zamieszczania na stronie internetowej przedmiotowego zestawienia. Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej raporty bieżące i okresowe za ostatnie 5 lat działalności (tj. raporty EBI, ESPI, raporty okresowe), które zawierają m.in. dane finansowe. Wszystkie raporty zamieszczane są pod jedną zakładką „Raporty”. Tym samym Spółka zapewnia łatwy i przejrzysty dostęp do przedmiotowych raportów, w tym w szczególności do danych finansowych.

I.Z.1.10. Prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji.

Nie ma zastosowania.

Spółka nie publikuje prognoz finansowych.

I.Z.1.15. Informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, a stosowne wyjaśnienie tej decyzji zamieszcza na stronie internetowej Spółki.

I.Z.1.16. Informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie prowadzi transmisji walnego zgromadzenia. Jest to spowodowane niskim zainteresowaniem akcjonariuszy Spółki uczestnictwem w obradach walnego zgromadzenia. Zarząd w przyszłości nie wyklucza transmisji obrad walnego zgromadzenia.

I.Z.1.20. Zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie rejestruje przebiegu obrad walnych zgromadzeń, a tym samym nie upublicznia zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej w czasie trwania walnego zgromadzenia. Jest to spowodowane niskim zainteresowaniem akcjonariuszy Spółki uczestnictwem w obradach walnego zgromadzenia. Zarząd w przyszłości nie wyklucza rejestracji obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Nie ma zastosowania.

Za zastosowaniem powyższej zasady nie przemawia struktura akcjonariatu oraz charakter i zakres działalności Spółki. W ocenie Spółki publikowanie danych w języku polskim jest wystarczające. Jeśli w przyszłości pojawi się zapotrzebowanie przyszłych inwestorów na prowadzenie strony internetowej po angielsku, zostanie ona przez Spółkę przygotowana i uruchomiona.

Zarząd i Rada Nadzorcza

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Statut Spółki oraz inne dokumenty wewnętrzne nie zobowiązują członków Zarządu do uzyskania zgody Rady Nadzorczej do zasiadania członków Zarządu spółki w Zarządach lub Radach Nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej. Zgodnie z treścią kontraktów menadżerskich zawartych z członkami Zarządu, członkowie Zarządu na żądanie Rady Nadzorczej obowiązani są złożyć pełną informację dot. miejsca zatrudnienia, pełnienia funkcji w organach osób prawnych, oraz stanu posiadania akcji/udziałów czy też jakiegokolwiek innej formie uczestnictwa w działalności innych podmiotów w okresie obowiązywania kontraktu. Ponadto członkowie Zarządu nie mogą bez zgody Spółki uczestniczyć w spółkach konkurencyjnych jako członkowie organów tych spółek.

II.Z.10.1. Ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania finansowego i działalności operacyjnej.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Spółka będzie stosować niniejszą zasadę, z wyłączeniem oceny systemów, które nie zostały wdrożone do stosowania w Spółce, w związku z niestosowaniem rekomendacji III.R.1 oraz niestosowaniem w pełni zasad III.Z.1 – III.Z.6.

Systemy i funkcje wewnętrzne

III.Z.1. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Z uwagi na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Spółce nie są wyodrębnione specjalne jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach i funkcjach, tj. jednostki kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcji audytu wewnętrznego.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Z uwagi na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Spółce nie są wyodrębnione specjalne jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach i funkcjach, tj. jednostki kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcji audytu wewnętrznego.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Spółce nie jest zatrudniona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Zasada ta będzie stosowana jedynie w zakresie systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem, które obowiązują w Spółce. Ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności oraz strukturę organizacyjną, nie zostały wdrożone sformalizowane systemy dotyczące compliance

i audytu wewnętrznego. Zarząd Spółki dokonuje bieżącej oceny ryzyka dotyczącego funkcjonowania Spółki i zarządza tym ryzykiem. Zadania z zakresu kontroli wewnętrznej i compliance jako badania działania w zgodności z prawem oraz audytu wewnętrznego sprawują organy spółki w zakresie swoich statutowych kompetencji. Z powyższych względów jedynie Zarząd Spółki jako organ odpowiedzialny za skuteczność tych systemów może dokonać oceny ich funkcjonowania, w zakresie w jakim takie systemy w Spółce obowiązują.

III.Z.5. Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą II.Z.10.1. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Zasada ta będzie stosowana jedynie w zakresie systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem, które obowiązują w Spółce. Ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności oraz strukturę organizacyjną, nie zostały wdrożone sformalizowane systemy dotyczące compliance i audytu wewnętrznego. Zarząd Spółki dokonuje bieżącej oceny ryzyka dotyczącego funkcjonowania Spółki i zarządza tym ryzykiem. Zadania z zakresu kontroli wewnętrznej i compliance jako badania działania w zgodności z prawem oraz audytu wewnętrznego sprawują organy spółki w zakresie swoich statutowych kompetencji. Z powyższych względów jedynie Zarząd Spółki jako organ odpowiedzialny za skuteczność tych systemów może na bieżąco informować Radę Nadzorczą o ich funkcjonowaniu, w zakresie w jakim takie systemy w Spółce obowiązują.

III.Z.6. W przypadku gdy w spółce nie wyodrębniono organizacyjnie funkcji audytu wewnętrznego, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcję komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba dokonania takiego wydzielenia.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu dokonuje bieżącej oceny sposobu funkcjonowania Spółki i w razie zaistnienia potrzeby wyodrębnienia organizacyjnie funkcji audytu wewnętrznego wystąpi do Zarządu Spółki ze stosowną rekomendacją.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Nie ma zastosowania.

W ocenie Spółki transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie jest uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu oraz zgłaszane Spółce oczekiwania akcjonariuszy. Spółka nie wyklucza, że w przyszłości będzie transmitować obrady Walnych Zgromadzeń.

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady:

Statut zawiera ograniczenia zawierania umów z podmiotami powiązanymi. Regulaminu Rady Nadzorczej zawiera odpowiednie postanowienia dotyczące konfliktu interesów.

Wynagrodzenia

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Nie ma zastosowania.

Obecnie w Spółce nie funkcjonują programy motywacyjne dla Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. Spółka będzie dążyć do opracowania programu motywacyjnego.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu

motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Nie ma zastosowania.

Obecnie w Spółce nie funkcjonują programy motywacyjne dla Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. Spółka będzie dążyć do opracowania programu motywacyjnego obejmującego kluczowych pracowników.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
 - 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
 - 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
 - 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
 - 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.
- Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. Wynagrodzenia dla Członków Zarządu i ich wysokość ustalane są przez Radę Nadzorczą. Jednocześnie realizując obowiązki informacyjne określone przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Spółka publikuje corocznie w raporcie rocznym informacje o wynagrodzeniu członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej.

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i skuteczność jego funkcjonowania w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 757).

Jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property są przygotowywane przez zewnętrzne profesjonalne biuro rachunkowe, a następnie przedstawiane Zarządowi do zatwierdzenia. Przed ostatecznym zatwierdzeniem sprawozdań do publikacji przez Zarząd, są one udostępniane Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej.

Roczne i sprawozdania finansowe podlegają odpowiednio badaniu oraz przeglądowi przez niezależnego Audytora. Wnioski z badania i przeglądu finansowego przedstawiane są Komitetowi Audytu. Przedstawiciele Komitetu Audytu analizują wyniki badania i przeglądu w trakcie spotkań z firmą audytorską.

Wykazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

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%

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.

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.

Ograniczenie w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych Emitenta .

Postanowienia Statutu Emitenta nie zawierają ograniczeń w przenoszeniu prawa własności akcji Emitenta. Również nie zostały zawarte żadne umowy ograniczające prawo przenoszenia własności papierów wartościowych Emitenta

Opis zasad dotyczących powołania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji Spółki.

Zgodnie z § 10 Statutu Emitenta, Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu osób. Przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na kadencję wynoszącą pięć lat. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie. Na miejsce ustępującego przed wygaśnięciem mandatu lub w miejsce zmarłego Członka Rady Nadzorczej Spółki, Rada Nadzorcza może powołać Członka Rady Nadzorczej Spółki, z zastrzeżeniem, że liczba Członków powołanych nie może przekraczać połowy ogólnej liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki określonej przez Walne Zgromadzenie. Powołani Członkowie Rady Nadzorczej Spółki powinni być przedstawieni do zatwierdzenia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta został utworzony Komitet Audytu (zwany dalej "Komitetem"), który jest stałym komitetem Rady Nadzorczej MZN Property Spółki Akcyjnej. Komitet realizuje zadania przewidziane w art. 130 Ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089).

Zgodnie z § 11 Statutu Emitenta, Zarząd składa się z jednego do trzech członków powoływanych na okres trzech lat. Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie § 4 Statutu Emitenta, Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 800.000,00 (osiemset tysięcy) złotych (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 8.000.000 (ośmiu milionów) akcji zwykłych kolejnych serii na następujących zasadach:

- 1) upoważnienie zostaje udzielone na okres do dnia 7 czerwca 2020 roku;
- 2) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga jednomyślnej zgody Rady Nadzorczej;
- 3) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte zarówno w zamian za wkład pieniężny jak i niepieniężny. Wydanie akcji w zamian za wkład niepieniężny wymaga jednomyślnej zgody Rady Nadzorczej;
- 4) za jednomyślną zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego;
- 5) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach upoważnienia nie może nastąpić ze środków własnych spółki;
- 6) Zarząd Spółki nie może wydawać akcji uprzywilejowanych lub przyznawać akcjonariuszowi osobistych uprawnień, o których mowa w art. 354 k.s.h.;
- 7) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie wymaga zmiany Statutu;
- 8) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego.

Upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie narusza kompetencji Walnego Zgromadzenia do zwykłego podwyższenia kapitału zakładowego w okresie korzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa powyżej.

Upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje także możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla Zarządu, o którym mowa powyżej.

Opis zasad zmiany Statutu Emitenta.

Statut Emitenta nie zawiera postanowień odmiennych niż przewiduje Kodeks spółek handlowych, odnośnie do zasad zmiany Statutu Emitenta.

Zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru.

Zgodnie z art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu może być uchwalona przez Walne Zgromadzenie Emitenta większością trzech czwartych głosów; zgodnie z art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych, uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy.

Zgodnie z art. 445 Kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu, przewidująca upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego wymaga większości trzech czwartych głosów. Powzięcie uchwały wymaga obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną trzecią kapitału zakładowego. Uchwała powinna być umotywowana. Jeżeli walne zgromadzenie, zwołane w celu powzięcia uchwały w sprawie kapitału docelowego, nie odbyło się z powodu braku kworum, można zwołać kolejne walne zgromadzenie, podczas którego uchwała może być powzięta bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy.

Opis zasad działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.

Walne zgromadzenie Spółki działa na zasadach wskazanych w kodeksie spółek handlowych, statucie Spółki oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenia - zwyczajne i nadzwyczajne - odbywają się w siedzibie Spółki w Warszawie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na 3 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny uzasadniony wniosek akcjonariusza lub grupy akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 5 % (pięć procent) kapitału zakładowego Spółki. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wraz z jego pisemnym uzasadnieniem uprawniony akcjonariusz lub akcjonariusze winni złożyć na piśmie do Zarządu najpóźniej na 1 miesiąc przed proponowanym terminem odbycia Nadzwyczajnego Walnego

Zgromadzenia. Zarząd zwoła Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie 2 tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Spółki, które powinno być dokonane najpóźniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów oddanych, chyba że Kodeks spółek handlowych przewiduje warunki surowsze. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne.

Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych i na wniosek przynajmniej jednego akcjonariusza uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu.

Poza innymi sprawami wskazanymi w Kodeksie Spółek Handlowych, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:

- 1) ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej;
- 2) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy);
- 3) wybór likwidatorów Spółki.

Ponadto, zgodnie z § 11 Statutu Spółki, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje członków Rady Nadzorczej Spółki.

Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających nadzorujących Spółki oraz ich komitetów.

Zarząd MZN Property S.A.:

Jarosław Świącicki Prezes Zarządu

Sławomir Topczewski Wiceprezes Zarządu

Skład Zarządu nie uległ zmianie w roku obrotowym 2018.

Do zakresu działania Zarządu należy kierowanie bieżącą działalnością Spółki oraz bieżący nadzór nad spółkami zależnymi, reprezentowanie Spółki na zewnątrz oraz zarządzanie majątkiem Spółki.

W szczególności do zakresu działania Zarządu należy:

- opracowywanie i uaktualnianie oraz realizacja strategii oraz głównych celów działania Spółki oraz nadzór nad opracowywaniem i uaktualnianiem strategii spółek zależnych;
- opracowywanie i realizacja rocznych budżetów Spółki i Grupy Kapitałowej, opracowywanie kwartalnych planów operacyjnych, a także monitoring ich wykonania;

- wykonywanie zadań zgromadzenia wspólników/walnego zgromadzenia spółek zależnych i nadzór właścicielski nad pozostałymi organami w spółkach zależnych;
- opracowanie oraz implementacja zasad zarządzania ryzykiem w Spółce i spółkach zależnych;
- podejmowanie decyzji w sprawach obowiązujących w Spółce systemów wynagrodzeń oraz ich zmian, w tym także zawieranie i rozwiązywanie kontraktów menedżerskich oraz umów o pracę w zakresie, w jakim nie dotyczy to członków Zarządu Spółki;
- zwoływanie Walnych Zgromadzeń i proponowanie porządku obrad Walnych Zgromadzeń oraz składanie wniosków i proponowanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia;
- składanie do Przewodniczącego Rady Nadzorczej wniosków w przedmiocie zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej;
- składanie sprawozdań finansowych oraz sprawozdań ze swej działalności Radzie Nadzorczej Spółki i Walnemu Zgromadzeniu a także wniosków co do podziału zysku i pokryciu strat;
- rozpatrywanie ocen i zaleceń kontrolnych oraz pokontrolnych jak również ich realizacja;
- wykonywanie czynności wynikających z obowiązków rejestracyjnych i informacyjnych Spółki;

W niżej wymienionych sprawach, określonych w Statucie Spółki, Zarząd obowiązany jest do uzyskania zgody Rady Nadzorczej:

1. wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, nabycie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
2. wyrażanie zgody na uchylene zakazu konkurencji obowiązującego członka Zarządu Spółki,
3. wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę umowy lub zaciągnięcie zobowiązania na kwotę przewyższającą 500.000 (pięćset tysięcy) złotych jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy, zbycie lub obciążenie w jakikolwiek sposób składnika majątku Spółki o wartości księgowej przekraczającej w dacie zbycia lub obciążenia 500.000 (pięćset tysięcy) złotych, jeżeli czynności te nie wynikają z zatwierdzonego biznes planu i budżetu rocznego,
4. wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązany z Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi,
5. wyrażanie zgody na sprzedawanie i oddawanie w leasing, zastawianie i obciążanie aktywów Spółki o wartości przewyższającej 500.000 (pięćset tysięcy) złotych jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy, jeżeli czynności te nie wynikają z zatwierdzonego biznes planu i budżetu rocznego,

6. zatwierdzanie biznes planu i rocznego budżetu Spółki, przedłożonego przez Zarząd.

Rada Nadzorcza:

Dariusz Piszczatowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Boliński	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Tomasz Świącicki	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.

Rada Nadzorcza Spółki sprawuje stały, ogólny nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności, działając na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz uchwał Walnego Zgromadzenia i przepisów prawa. Do zakresu kompetencji Rady Nadzorczej należą sprawy przewidziane w Kodeksie Spółek Handlowych i Statucie Spółki. W szczególności, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

1. powoływanie i odwoływanie, a także ustalanie wysokości wynagrodzenia i warunków zatrudnienia każdego członka Zarządu,
2. powołanie i zmiana biegłych rewidentów Spółki,
3. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
4. wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości, nabycie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
5. wyrażanie zgody na uchylenie zakazu konkurencji obowiązującego członka Zarządu Spółki,
6. wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę umowy lub zaciągnięcie zobowiązania na kwotę przewyższającą 500.000 (pięćset tysięcy) złotych jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy, zbycie lub obciążenie w jakikolwiek sposób składnika majątku Spółki o wartości księgowej przekraczającej w dacie zbycia lub obciążenia 500.000 (pięćset tysięcy) złotych, jeżeli czynności te nie wynikają z zatwierdzonego biznes planu i budżetu rocznego,
7. wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi,

8. wyrażanie zgody na sprzedawanie i oddawanie w leasing, zastawianie i obciążanie aktywów Spółki o wartości przewyższającej 500.000 (pięćset tysięcy) złotych jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy, jeżeli czynności te nie wynikają z zatwierzonego biznes planu i budżetu rocznego,
9. zatwierdzanie biznes planu i rocznego budżetu Spółki, przedłożonego przez Zarząd.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej:

Piotr Boliński	Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej
Michał Pyzik	Zastępca Przewodniczącego Komitetu Audytu Rady Nadzorczej
Dariusz Piszczatowski	Członek Komitetu Audytu Rady Nadzorczej

Skład Komitetu Audytu nie uległ zmianie w roku obrotowym 2018.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności - w zakresie dotyczącym Spółki - wykonywanie obowiązków wynikających z art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, to jest:

1. monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
2. monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
3. monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
4. monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których mowa w art. 48 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

W ramach czynności nadzoru dotyczących sprawozdawczości finansowej, Komitet Audytu w szczególności:

1. analizuje przedstawiane przez Zarząd informacje dotyczące istotnych zmian w rachunkowości lub sprawozdawczości finansowej oraz szacunkowych danych lub ocen, które mogą mieć istotne znaczenie dla sprawozdawczości finansowej Spółki;
2. ma prawo do posiadania informacji dotyczących harmonogramu prac audytora zewnętrznego;
3. analizuje, wspólnie z Zarządem i audytorami zewnętrznymi sprawozdania finansowe Spółki oraz wyniki badania tych sprawozdań, jeżeli były one przedmiotem badania przez biegłego rewidenta;

4. przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie zatwierdzenia zbadanego przez audytora rocznego sprawozdania finansowego.

W ramach czynności nadzoru dotyczących kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem Komitet Audytu bada w szczególności:

1. adekwatność prowadzonych przez Zarząd działań dotyczących identyfikacji, monitorowania i zmniejszania zagrożeń dla działalności Spółki;
2. przestrzeganie dyscypliny i właściwe funkcjonowanie zasad redukujących możliwość powstania nieprawidłowych zjawisk w funkcjonowaniu Spółki;
3. projekty zasad ostrożnego i stabilnego zarządzania oraz akceptowalnych poziomów ryzyka w obszarach działalności Spółki;
4. dostosowanie Spółki do stanowisk i decyzji, kierowanych do Spółki ze strony organów, które prowadzą nadzór nad działalnością prowadzoną przez Spółkę.

W ramach monitorowania niezależności audytorów zewnętrznych Komitet w szczególności realizuje następujące zadania:

1. ocena pracy podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego (audytora zewnętrznego),
2. wyrażanie opinii w sprawie angażowania audytora zewnętrznego w wykonywanie innych usług, niż badanie sprawozdań finansowych Spółki, oraz przedstawianie stanowiska odnośnie polityki Spółki w tym zakresie;
3. monitorowanie niezależności audytora zewnętrznego i jego obiektywizmu w odniesieniu do wykonywanych przez niego badań;
4. dokonywanie przeglądu efektywności procesu audytu zewnętrznego oraz odpowiedzi Zarządu na rekomendacje audytora zewnętrznego.

Informacje o komitecie audytu w zakresie wykonywanych obowiązków nadzorczych oraz kontrolnych

Pan Piotr Boliński (Przewodniczący Komitetu Audytu) oraz Pan Michał Pyzik (Zastępca Przewodniczącego Komitetu Audytu) spełniają kryterium niezależności.

Ponadto Pan Michał Pyzik posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Swoje doświadczenie w branży finansowej zdobywał jako dyrektor finansowy w JBA Polska. W latach 2003-2011 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Exact Software Poland sp. z o.o. oraz kontrolera finansowego na region Europy Centralnej i Wschodniej w holenderskiej firmie Exact International B.V. Od 2012 r. jest właścicielem oraz partnerem w firmie zajmującej się konsultingiem finansowym.

Pan Piotr Boliński ukończył studia wyższe inżynierskie na Politechnice Warszawskiej (kierunek: Automatyka) i posiada tytuł magistra inżyniera elektroniki. Jest specjalistą d/s inwestycji kapitałowych, doświadczenie zdobywał m.in. w funduszu Setanta S.A. W latach 1993-2009 prowadził własną działalność gospodarczą, obejmującą doradztwo biznesowe w zakresie zarządzania i sprzedaży. Jest współtwórcą i współnikiem kilku przedsięwzięć z obszarów: informatyka, media, nieruchomości, finanse. Pracował m.in. w Siemens Nixdorf, Polsys, PPWP, Via Polska.

Pan Dariusz Piszczatowski jest związany zawodowo z rynkiem kapitałowym od 1995 roku. Właściciel Sui Generis Investments Ltd, poprzednio dyrektor w ABN AMRO Securities oraz Domu Maklerskim PBR. Posiadacz dyplomu CFA i licencji maklera papierów wartościowych. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. W Radzie Nadzorczej MZN Property pełni funkcję od 2010 roku.

W roku 2018 odbyły się trzy posiedzenia Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

Główne założenia opracowanej polityki wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci w spółce MZN Property S.A.

- Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu;
- Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru oraz Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi podmiotu uprawnionego do badania:
 - a. cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
 - b. możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy);
 - c. dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Grupy MZN Property profilu działalności;
 - d. dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego, w szczególności spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
 - e. kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w

prowadzone w Grupie MZN Property badanie oraz liczbę osób dostępnych do prowadzenia badania w spółkach Grupy MZN Property;

- f. możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
 - g. reputację podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
 - h. potwierdzenie niezależności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru;
- Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczał pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat (w takim przypadku kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego);
 - Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata z możliwością przedłużenia na kolejne co najmniej dwuletnie okresy, z uwzględnieniem wynikających z przepisów prawa zasad rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta;
 - Biegły rewident, firma audytorska, przeprowadzająca ustawowe badanie Spółki, podmiot powiązany z firmą audytorską, ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki ani jednostek z nią powiązanych z Grupy MZN żadnych usług zabronionych niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej;
 - Usługami zabronionym nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
 - Świadczenie usług o których mowa w pkt. 2 możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności. Komitet Audytu udziela wytycznych w zakresie świadczonej usługi.

Przy wyborze firmy audytorskiej Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza Spółki zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta. Kontrola i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym

etapie procedury wyboru firmy audytorskiej do badania i przeglądu wskazanych powyżej sprawozdań finansowych. Przy wyborze firmy uwzględnienia się doświadczenia firmy audytorskiej w zakresie ustawowego badania sprawozdań finansowych, w tym spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki.

Firma audytorska nie świadczyła na rzecz Emitenta usług nie będących badaniem.

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ

Działając na podstawie §70 ust.1 pkt 8) oraz §71 ust.1 pkt 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Rada Nadzorcza oświadcza, że w ramach działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta:

- są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- komitet audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Dariusz Piszczatowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Piotr Boliński

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Tomasz Świącicki

Członek Rady Nadzorczej

Ryszard Czerwonka

Członek Rady Nadzorczej

Michał Pyzik

Członek Rady Nadzorczej

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MZN PROPERTY ZA 2018 ROK

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 757) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd spółki pod firmą MZN Property S.A. oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE FIRMY AUDYTORSKIEJ DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH MZN PROPERTY S.A.

Zarząd spółki pod nazwą MZN Property S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property za 2018 rok, tj. firma UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie (31-523), przy ul. Moniuszki 50, została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i audytorzy, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z badań, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Emitenta zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska został wybrany przez Radę Nadzorczą MZN Property S.A. uchwałą numer 1/08/2017 z dnia 07 sierpnia 2017 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta dokonującego badania w imieniu firmy audytorskiej.

Zarząd Emitenta oświadcza, że według jego wiedzy:

- wybrana firma audytorska oraz członkowie wykonujący badanie spełniają warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- przestrzegane są przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,

Zarząd Emitenta oświadcza, że posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z formą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Warszawa, 30.04.2019 r.

ZARZĄD MZN PROPERTY
SPÓŁKA AKCYJNA

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu MZN Property S.A.

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu MZN Property S.A.