



JEDNOSTKOWY ORAZ SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY MORIZON S.A. ZA 2016 ROK



Od wyszukania do zamieszkania

Raport sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w paragrafie 6 oraz 7 załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”.

Data sporządzenia raportu: 28 kwietnia 2017 r.

Spis treści

I. PISMO CZŁONKÓW ZARZĄDU MORIZON S.A.	4
II. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MORIZON S.A. W PLN ORAZ PO PRZELICZENIU NA EURO	6
III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK.....	7
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK.	7
V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA DOTYCZĄCA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2016 ROK.....	7
VI. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA DOTYCZĄCA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2016 ROK.....	7
VII. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MORIZON S.A.	8
OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ MORIZON S.A.	8
OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ MORIZON S.A.	11
INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH	16
INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH.....	16
INFORMACJA O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH.....	17
INFORMACJA O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH.....	17
ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY W ROKU OBROTOWYM 2016 ROKU	18
ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY MORIZON JAKIE WYSTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO	19
CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ MORIZON S.A.	20
OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ	21
WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	32
WYNIKI DZIAŁALNOŚCI GRUPY W 2016 ROKU	32
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH GRUPY.....	32
PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ.....	34
SYTUACJA FINANSOWA.....	34
OCENA RENTOWNOŚCI.....	35
MARKETING I PR.....	36
ZATRUDNIENIE.....	36
OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH SPÓŁKI MORIZON W DANYM ROKU OBROTOWYM	37
OPIS POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM	37
WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	37

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)	38
WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO EMITENTA, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIEŃ.....	38
WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	39
WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY	41
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	42

I. Pismo Członków Zarządu Morizon S.A.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

z przyjemnością oddajemy w Państwa ręce skonsolidowany raport roczny za 2016 rok, który opisuje działania i dokonania Grupy Morizon oraz osiągnięte wyniki finansowe.

Rok 2016 obfitował w wiele istotnych wydarzeń wpływających na rozwój i pozycję rynkową Grupy Morizon – ich pierwsze efekty już widać w rekordowych wynikach finansowych. Dzięki intensywnej pracy całego zespołu znacząco zwiększyliśmy obszar działalności i jesteśmy w trakcie budowy unikalnego połączenia rynku nieruchomości i finansów – kompleksowej platformy OneStopShop, która przeprowadzi klientów przez wszystkie etapy zmiany nieruchomości – od wyszukania do zamieszkania.

W I połowie 2016 roku dokonaliśmy akwizycji 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 Morizon została liderem rynku nowoczesnych rozwiązań dla doradców kredytowych, a przede wszystkim dziesięciokrotnie powiększyła rynek działalności. Wejście na nowy rynek zwiększyło źródła dochodu Grupy.

Akwizycja FinPack i uruchomienie własnego kanału dystrybucji produktów finansowych to kamień milowy w realizacji 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.

Rozszerzeniu działalności Spółki towarzyszył dalszy, intensywny rozwój oraz zwiększenie wachlarza innowacyjnych produktów i usług. W 2016 roku zostały wdrożone kolejne modernizacje flagowego serwisu Morizon.pl, do użytkowników trafiły nowe wersje aplikacji na urządzenia mobilne - dla systemów Android i iOS, oraz nowe wersje systemu do obsługi biur nieruchomości Agencja5000.

W drugiej połowie 2016 roku Morizon.pl jako pierwszy serwis ogłoszeniowy w Polsce wprowadził przełomowe rozwiązanie w sposobie prezentacji ofert nieruchomości uruchamiając najnowszej generacji wirtualne wizualizacje 3D. Nowa usługa przygotowana w oparciu o platformę amerykańskiej

firmy Matterport umożliwia klientom w pełni realistyczne przeglądanie wnętrz nieruchomości bez konieczności ich fizycznych odwiedzin.

W IV kwartale 2016 roku Spółka uruchomiła także całkowicie nową wersję serwisu Noweinwestycje.pl dedykowanego prezentacji ofert z prężnie rozwijającego się pierwotnego rynku nieruchomości.

Umocnienie pozycji rynkowej i zwiększenie skali biznesu już zaowocowały wzrostem dochodów Spółki - ich poziom w 2016 roku był najwyższy w historii. Grupa Morizon zakończyła rok obrotowy osiągając 17,06 mln złotych przychodów, czyli o 16,9 % więcej niż w 2015 roku. Zysk operacyjny po wzroście o 33,6 % wyniósł 1,774 mln zł, natomiast zysk netto wyniósł 1,438 mln złotych.

Dynamika wzrostu przychodów Spółki, zwłaszcza w IV kwartale, była imponująca - najwyższa od 3 lat. Rozszerzenie obszaru działalności firmy oraz poprawa parametrów operacyjnych pozwoliły wypracować w tym okresie przychód w wysokości 4,8 mln PLN i zysk netto na poziomie 412 tys. PLN. W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przychody wzrosły o 31 %, a zysk netto o 161 %.

Jesteśmy przekonani, że kierunek rozwoju oparty na pogłębianiu synergii innowacyjnych produktów i usług z segmentu finansowo-nieruchomościowego (konceptcja OneStopShop) pozwoli przyspieszyć rynkową ekspansję, jak również przełoży się na tempo wzrostu przychodów i dalszy wzrost wartości Spółki.

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

Jarosław Świącicki

Prezes Zarządu Morizon S.A.

Sławomir Topczewski

Wiceprezes Zarządu Morizon S.A.

II. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Morizon S.A. w PLN oraz po przeliczeniu na EURO

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	Rok 2016		Rok 2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17 060	3 911	14 594	3 488
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 774	407	1 328	317
Zysk (strata) brutto	1 730	397	1 335	319
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	1 434	329	1 303	311
Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym	4	1	-1	0
Aktywa razem (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	24 473	5 532	17 488	4 104
Prace rozwojowe w toku wytwarzania (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	1 512	342	2 264	531
Rzeczowe aktywa trwałe (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	274	62	144	34
Należności krótkoterminowe (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	2 558	578	2 110	495
Zobowiązania krótkoterminowe (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	2 041	461	1 259	295
Zobowiązania długoterminowe (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	48	11	49	11
Kapitał własny (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	22 384	5 060	16 180	3 797
Kapitał podstawowy (na koniec bieżącego kwartału i na koniec analogicznego kwartału poprzedniego roku obrotowego)	3 912	884	3 574	839
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 188	502	975	233
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 624	-831	-1 353	-323
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-128	-29	-95	-23
Zmiana stanu środków pieniężnych	-1 564	-359	-473	-113
Liczba akcji (szt.)	39 116 859	39 116 859	35 736 717	35 736 717
Średnioważona liczba akcji (szt.)	37 583 789	37 583 789	35 736 717	35 736 717
Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	37 583 789	37 583 789	35 736 717	35 736 717
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR)	0,04	0,01	0,04	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,04	0,01	0,04	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,57	0,13	0,45	0,11
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,57	0,13	0,45	0,11

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

pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 31.12.2016 – 4,4240 PLN/EUR,

- 31.12.2015 – 4,2625 PLN/EUR,

pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym :

- 01.01-31.12.2016 – 4,3626 PLN/EUR,

- 01.01-31.12.2015 – 4,1836 PLN/EUR.

III. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za 2016 rok.

Jednostkowe sprawozdane finansowe Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

IV. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za 2016 rok.

Skonsolidowane sprawozdane finansowe Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

V. Opinia i raport biegłego rewidenta dotycząca jednostkowego sprawozdania finansowego za 2016 rok.

Opinia i raport biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VI. Opinia i raport biegłego rewidenta dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok.

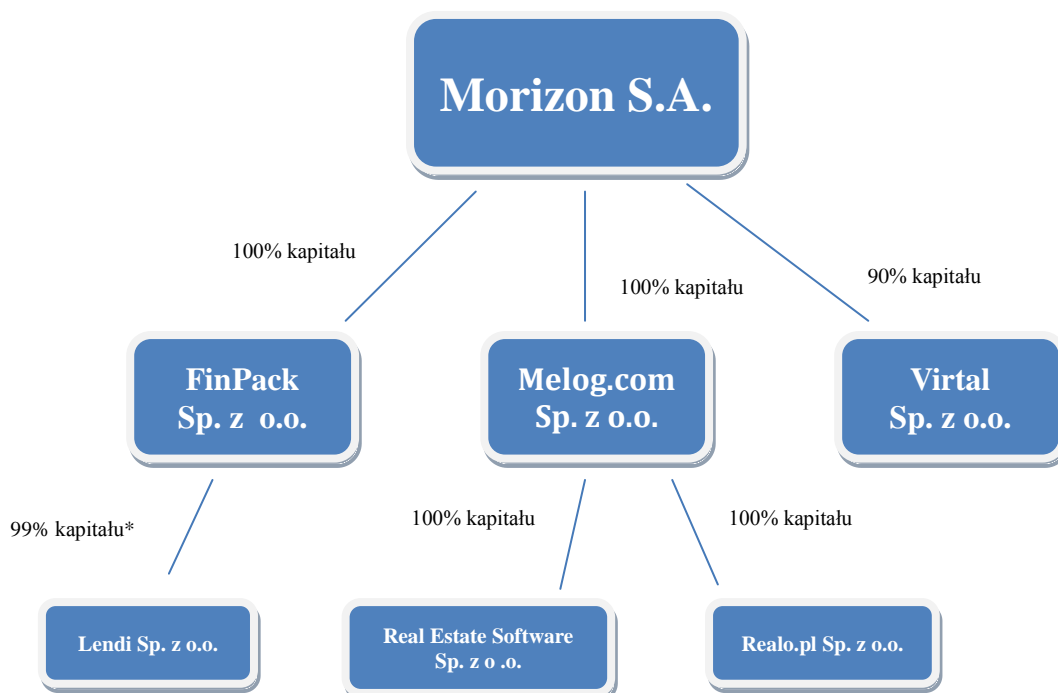
Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VII. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Morizon S.A.

Opis struktury Grupy Kapitałowej Morizon S.A.

Struktura Grupy Kapitałowej przedstawia się następująco:



*na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał wynosi 100%

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

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

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

Poprzednik prawny Emitenta został zawiązany na podstawie aktu założycielskiego w dniu 9 stycznia 2008 roku (Rep. A nr 116/2008). W dniu 2 września 2010 roku została podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników poprzednika prawnego Emitenta w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną. Kapitał zakładowy spółki przekształconej został określony na 938.000 zł i został podzielony na 9.380.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

W dniu 15 grudnia 2010 roku na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego, doszło do rejestracji przekształcenia poprzednika prawnego Emitenta, a tym samym do rejestru przedsiębiorców KRS został wpisany pod numerem KRS 0000372685 Emitent - Morizon Spółka Akcyjna.

Aktualnie siedzibą Emitenta jest Warszawa, ulica Rakowiecka 36, lok. 341.

Emitent posiada numery REGON 220543196 oraz NIP 9570986959.

Dnia 12 stycznia 2011 roku nastąpiła zmiana Statutu Spółki (Repertorium A nr 423/2011), w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 każda akcja. W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22 marca 2011 roku kapitał zakładowy spółki podwyższono z kwoty 938 000 złotych do kwoty 1 094 852 złote w drodze emisji 1 568 520 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

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

W dniu 15 marca 2013 roku Zarząd podjął Uchwałę nr 3/03/2013 z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego. Na podstawie przedmiotowej uchwały, Zarząd Emitenta postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki w ramach kapitału docelowego z kwoty 1 094 852 złote do kwoty 1 249 852 złote w drodze emisji:

- 1 400 000 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 złotych każda;
- 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 27 maja 2013 roku na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy spółki podwyższono z kwoty 1 094 852 złote do kwoty 1 249 852 złotych. Akcje serii C i akcje serii D są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Następnie w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą Zarządu nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w granicach kapitału docelowego (Rep. A nr 140/2014), Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy z kwoty 1 249 852 złotych do kwoty 2 089 296,10 zł w drodze emisji 8 394 441 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 złotych za jedną akcją.

Ponadto, również w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą Zarządu nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w granicach kapitału docelowego (Rep. A 622/2014), Zarząd Morizon S.A. postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2 089 296,10 złotych do kwoty 3 573 671,70 złotych w drodze emisji 14 843 756 akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 złotych za jedną akcją.

W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 marca 2014 r., dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 2 323 819,70 złotych, w drodze emisji 8 394 441 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł oraz 14 843 756 akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 zł.

W wyniku dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego, na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, kapitał zakładowy Emitenta wynosi 3 573 671,70 złotych i dzieli się na 35 736 717 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 14 kwietnia 2016 roku, Zarząd Morizon S.A. działając na podstawie art. 444, 446 i 447 ks.h. oraz na podstawie upoważnienia zawartego w § 4 Statutu Spółki, w związku z art. 336 § 1 ks.h. podjął

uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 338 014,20 zł w drodze emisji 3 380 142 akcji imiennych serii G, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 czerwca 2016 r.

W wyniku dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 911 685,90 złotych i dzieli się na 39 116 859 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest działalność usługowa w zakresie działalności portali internetowych (PKD 6312Z).

Opis Grupy Kapitałowej Morizon S.A.

Spółka zależna Virtual Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została założona przez Morizon Spółka Akcyjna aktem notarialnym Rep. A nr 3301/2011 w dniu 29 czerwca 2011 roku przed notariuszem Marcinem Rydzkowskim.

Kapitał zakładowy Spółki w momencie założenia wynosił 200 000 zł i dzielił się na 4 000 udziałów o wartości 50 zł każdy. Morizon Spółka Akcyjna objęła 3 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł, o łącznej wartości minimalnej 160 000 zł. Całość pokryta została wkładem pieniężnym. W dniu 31 października 2014 roku na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3400/2014 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Virtual Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powzięło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 200 000 zł do kwoty 400 000 złotych, tj. o kwotę 200 000 zł, poprzez utworzenie 4 000 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Nowe udziały zostały objęte przez Emitenta za kwotę 250 000 zł, tj. 200 000 zł tytułem wkładu na kapitał zakładowy oraz 50 000 zł tytułem nadwyżki stanowiącej agio z emisji. Emitent posiada łącznie 7 200 udziałów o wartości nominalnej 360 tys. zł, tj. 90% udziałów w kapitale zakładowym Virtual Sp. z o.o.

W dniu 3 kwietnia 2013 roku została zawarta umowa inwestycyjna pomiędzy Morizon Spółka Akcyjna, ARAMUS Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Markiem Pawlikiem, Januszem Drożdżem, Rafałem Golińskim, Marcinem Łodzińskim, na podstawie której Morizon Spółka Akcyjna uzyskała prawo własności akcji Media Nieruchomości Spółka Akcyjna w zamian za nowo utworzone akcje w podwyższonym kapitale Morizon Spółka Akcyjna. W wyniku umowy dokonano emisji

1 400 000 akcji o wartości nominalnej 0,1 zł każda. W dniu 3 kwietnia 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Media Nieruchomości Spółka Akcyjna podjęło uchwałę nr 4/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w drodze emisji akcji serii C. Kapitał zakładowy podwyższono z kwoty 840 000 zł o kwotę 400 000 zł, tj. do kwoty 1 240 000 zł. Akcje nowej emisji zostały objęte przez Morizon Spółka Akcyjna, które opłacone zostały w drodze konwersji wcześniej udzielonej pożyczki. W dniu 31 grudnia 2013 roku doszło do połączenia spółek Morizon Spółka Akcyjna (spółka przejmująca) z Media Nieruchomości Spółka Akcyjna (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą, bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej.

Nabycie kontroli nad Spółkami Grupy Melog.com odbyło się w drodze podpisania umowy inwestycyjnej z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy Morizon S.A. a Jarosławem Świąćickim i Tomaszem Świąćickim oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy Morizon S.A. a Gruppo Immobiliare.it s.r.l. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienia udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy Morizon Spółka Akcyjna a Jarosławem Świąćickim i Tomaszem Świąćickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Emitenta.

Na podstawie wyżej powołanej umowy objęcia akcji i wniesienia udziałów, która weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku, głównym udziałowcem Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością stała się Spółka Morizon Spółka Akcyjna, która nabyła 1 214 udziałów. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa sprzedaży pozostałych udziałów w Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pomiędzy Morizon S.A., a Jarosławem Świąćickim i Tomaszem Świąćickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi akcjonariuszami Melog.com Sp. z o.o. Zgodnie z wyżej powołaną umową sprzedaży udziałów, nastąpiła sprzedaż 46 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Jarosława Świąćickiego oraz 42 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Tomasza Świąćickiego na rzecz Morizon S.A. Umowa ta weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku. W dniu 22 stycznia 2014 roku nastąpiło zbycie 1 066 udziałów przez Gruppo Immobiliare.it s.r.l. na rzecz Morizon S.A. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 3 grudnia 2013 roku.

Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na dzień objęcia kontroli przez Morizon S.A. była jedynym właścicielem spółek Real Estate Software Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka Real Estate Software Sp. z o.o. została założona w dniu 2 października 2007 roku aktem notarialnym Rep A nr 5623/2007 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką-Pisarek w Warszawie. Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objął 100% kapitału zakładowego, który wyniósł 50 000 zł i dzielił się na 1 000 udziałów o wartości 50

zł każdy. Kapitał zakładowy został pokryty wkładem pieniężnym. W dniu 20 września 2012 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powzięło uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Na mocy uchwały kapitał zakładowy spółki podwyższono o kwotę 220 000 zł w drodze utworzenia 4 400 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Podwyższenie zostało pokryte wkładem pieniężnym przez dotychczasowego udziałowca spółkę Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka Realo.pl Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została założona w dniu 7 listopada 2012 roku aktem notarialnym Rep. A nr 7961/2012 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką w Warszawie. Melog.com Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objął 100% kapitału zakładowego, którego wartość ustalono na 5 000 zł tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku Morizon S.A. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie od jej dotychczasowych wspólników, tj. Alterium Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie oraz Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości z siedzibą w Szczecinie. Nabycie udziałów nastąpiło za łączną cenę w wysokości 2 079 tys. zł oraz w zamian za 3.380.142 akcje zwykłe serii G w podwyższonym kapitale Morizon S.A., oferowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1,41 zł za akcję, tj. po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 4.766 tys. złotych.

Jednocześnie Alterium Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, Alterium Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie oraz osoby fizyczne będące wspólnikami Alterium Sp. z o.o., złożyli Emitentowi ofertę nieodpłatnego zbycia na rzecz Morizon S.A. nie więcej niż 1.063.830 akcji zwykłych serii G Morizon S.A. (opcja call). Nieodpłatne przeniesienie własności akcji na rzecz Morizon S.A. w wykonaniu przedmiotowej oferty nastąpi na żądanie Morizon S.A., które może zostać zgłoszone w przypadku niezyskania przez FinPack Sp. z o.o. określonych w umowie wyników finansowych (przychodu i zysku) za okres kolejnych dwunastu miesięcy kalendarzowych rozpoczynających się w dniu 1 maja 2016 roku. Ilość akcji, które mają być przeniesione będzie wynikała z poziomu zdefiniowanych przez strony wskaźników obliczonych na podstawie wyników FinPack Sp. o.o. za powyżej wskazany okres. Oferta jest nieodwołalna i niewygasająca w okresie do dnia 31 grudnia 2017 roku. Każdy z podmiotów składających ofertę zobowiązał się do nie dokonywania w okresie ważności oferty jakichkolwiek czynności rozporządzających akcjami objętymi ofertą lub zobowiązujących do zbycia akcji objętych ofertą, oraz nie ustanawiania żadnych obciążeń na akcjach objętych ofertą, bez uprzedniej zgody Emitenta wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku przyjęcia oferty przez Morizon S.A., Spółka niezwłocznie poinformuje o tym zdarzeniu raportem bieżącym ESPI.

Spółka Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie została utworzona w dniu 5 października 2016 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie

pożyczek i kredytów gotówkowych. Na dzień bilansowy Lendi Sp. z o.o. nie prowadziła działalności gospodarczej. Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz par. 5 i 8 MSR 8 spółka Lendi Sp. z o.o. została wyłączona z konsolidacji w oparciu o zasadę istotności – nadrzędną zasadę rachunkowości. Z punktu widzenia Emitenta i całej Grupy Kapitałowej dane w/w spółki nie są istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy.

Grupa Morizon prowadzi działalność w zakresie usług reklamy, publikacji ogłoszeń online oraz marketingu internetowego dla podmiotów z branży nieruchomości i pośrednictwa kredytowego oraz osób indywidualnych. Jest także twórcą i dostawcą zaawansowanych aplikacji bazodanowych do obsługi biur nieruchomości.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku, wraz z nabyciem 100 % udziałów Spółki FinPack Sp. z o.o. przedmiot działalności Grupy Morizon rozszerzony został o pośrednictwo kredytowe oraz sprzedaż oprogramowania wykorzystywanego do udzielania kredytów. Transakcja jest ważnym krokiem na drodze do realizacji kompleksowej oferty rozwiązań dla rynku nieruchomości w Polsce. Morizon staje się kanałem dystrybucji produktów finansowych, udostępniając kompleksowy zestaw usług swoim użytkownikom. Rozbudowanie funkcjonalności portali i mobilnych aplikacji nieruchomościowych grupy Morizon o innowacyjny system doradztwa kredytowego FinPack radykalnie ułatwi użytkownikom pozyskanie dopasowanego do ich potrzeb finansowania.

Jednostka Dominująca jest właścicielem i twórcą wyszukiwarki www.morizon.pl, w której klienci instytucjonalni (biura nieruchomości i deweloperzy) oraz klienci indywidualni z całej Polski mogą prezentować oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości. Użytkownicy serwisu mogą wyszukiwać interesującą ich nieruchomość i za pośrednictwem morizon.pl skontaktować się z ogłoszeniodawcą będącym właścicielem oferty. Morizon.pl tworzy platformę komunikacji dla uczestników obrotu nieruchomościami z całej Polski, umożliwia skuteczną prezentację, wyszukanie, sprzedaż, zakup oraz wynajem lokalu mieszkalnego i innych nieruchomości. Morizon.pl to także źródło informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości. Na stronach serwisu kupujący, sprzedający, wynajmujący oraz najemcy mogą znaleźć szereg wskazówek i odpowiedzi na pytania, a także gotowe wzory przydatnych dokumentów wykorzystywanych na rynku nieruchomości.

Po przejęciu w kwietniu 2013 r. 100% akcji spółki Media Nieruchomości S.A., Emitent stał się również właścicielem serwisu Nportal.pl, a po nabyciu w styczniu 2014 r. 100% udziałów w spółce Melog.com sp. z o.o. – największego w Polsce, niezależnego wydawcy specjalistycznych serwisów dla branży

nieruchomości, do Grupy należą takie serwisy jak Domy.pl, Oferty.net, Komercyjne.pl, Noweinwestycje.pl.

Przejęcie kolejnych serwisów umożliwiło Grupie zwiększenie bazy klientów, powiększenie zasięgu całej Grupy oraz wzrost wartości przychodów ze sprzedaży, m.in. poprzez udostępnienie atrakcyjnej oferty dla klientów wszystkich serwisów należących do Grupy.

Klientami Grupy są podmioty prezentujące swoje oferty nieruchomości w serwisie tj. agencje obrotu nieruchomościami, firmy deweloperskie, osoby prywatne oraz pozostali reklamodawcy, w tym instytucje finansowe, w szczególności posiadające w swojej ofercie kredyty hipoteczne.

Grupa dostarcza produkty i usługi online ułatwiające zawieranie transakcji kupna-sprzedaży i wynajmu nieruchomości. Podstawą działalności są wydawane przez Emitenta i jej podmioty zależne portale nieruchomościowe.

Grupa pobiera opłaty od firm i osób indywidualnych oferujących nieruchomości na wydawanych przez nią portalach.

Ponadto Grupa oferuje też inne usługi wspierające zawieranie transakcji i prowadzenie obrotu nieruchomościami – w szczególności łączy osoby kupujące z podmiotami oferującymi finansowanie zakupu nieruchomości oraz dostarcza oprogramowanie dla biur nieruchomości.

Grupa 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.

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

Produkcja oprogramowania dla biur nieruchomości

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. Wielofunkcyjny system komputerowy dedykowany jest zarówno dla małych, jedno- lub kilkusobowych biur nieruchomości jak również dla dużych, wielooddziałowych sieci posiadających oddziały w różnych częściach miasta czy kraju. Zintegrowany z siecią Internet system umożliwia wygodną pracę z ofertami i kontrahentami z dowolnej lokalizacji.

Struktura akcjonariatu Morizon Spółka Akcyjna na 31.12.2016 r.:

Akcjonariusz	liczba głosów (szt.)	liczba akcji (szt.)	udział w kapitale podstawowym (%)	udział w głosach (%)
Fundusze ALTUS TFI SA	8 723 403	8 723 403	22,30%	22,30%
Jarosław Świącicki	7 800 920	7 800 920	19,94%	19,94%
Tomasz Świącicki	7 042 836	7 042 836	18,00%	18,00%
Sui Generis Investments Ltd	2 709 593	2 709 593	6,93%	6,93%
Wondelay Investments Ltd	3 453 607	3 453 607	8,83%	8,83%
Alterium Holding Sp. z o.o.	3 380 142	3 380 142	8,64%	8,64%
Dariusz Piszczatowski	1 593 200	1 593 200	4,07%	4,07%
Pozostali	4 413 158	4 413 158	11,28%	11,28%
Razem	39 116 859	39 116 859	100,00%	100,00%

Struktura akcjonariatu Morizon Spółka Akcyjna na dzień publikacji niniejszego raportu:

Akcjonariusz	liczba głosów (szt.)	liczba akcji (szt.)	udział w kapitale podstawowym (%)	udział w głosach (%)
Fundusze ALTUS TFI SA	8 723 403	8 723 403	22,30%	22,30%
Jarosław Świącicki	7 800 920	7 800 920	19,94%	19,94%
Tomasz Świącicki	7 042 836	7 042 836	18,00%	18,00%
Sui Generis Investments Ltd	2 709 593	2 709 593	6,93%	6,93%
Wondelay Investments Ltd	3 453 607	3 453 607	8,83%	8,83%
Alterium Holding Sp. z o.o.	3 380 142	3 380 142	8,64%	8,64%
Dariusz Piszczatowski	1 593 200	1 593 200	4,07%	4,07%
Pozostali	4 413 158	4 413 158	11,28%	11,28%
Razem	39 116 859	39 116 859	100,00%	100,00%

Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka nie posiada oddziałów poza miejscem siedziby.

Informacja o udzielonych pożyczkach

W 2016 roku Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Informacja o nabyciu akcji własnych

W 2016 roku Spółka nie nabywała akcji własnych.

W dniu 22 kwietnia 2016r. Alterium Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, Alterium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oraz członkowie zarządu FinPack tj. Michał Petters, Piotr Stempiński oraz Sławomir Rykowski, złożyli Spółce ofertę nieodpłatnego zbycia na rzecz Spółki nie więcej niż 1.063.830 (jednego miliona sześćdziesięciu trzech tysięcy ośmiuset trzydziestu) akcji zwykłych serii G (opcja call). Przeniesienie własności akcji na rzecz Spółki w wykonaniu tej oferty nastąpi na żądanie Spółki, które może zostać zgłoszone w przypadku niezyskania przez FinPack uzgodnionych wyników finansowych (przychodu i zysku) w kolejnym roku. Oferta jest nieodwołalna i niewygasająca w okresie do dnia 31 grudnia 2017 roku. Każdy z podmiotów składających ofertę zobowiązał się do nie dokonywania w okresie ważności oferty jakichkolwiek czynności rozporządzających akcjami objętymi ofertą lub zobowiązujących do zbycia akcji objętych ofertą, oraz nie ustanawiania żadnych obciążeń na akcjach objętych ofertą, bez uprzedniej zgody Spółki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

Informacja o nabyciu akcji własnych

W 2016 roku Spółka nie nabywała akcji własnych.

W dniu 22 kwietnia 2016r. Alterium Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, Alterium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oraz członkowie zarządu FinPack tj. Michał Petters, Piotr Stempiński oraz Sławomir Rykowski, złożyli Spółce ofertę nieodpłatnego zbycia na rzecz Spółki nie więcej niż 1.063.830 (jednego miliona sześćdziesięciu trzech tysięcy ośmiuset trzydziestu) akcji zwykłych serii G (opcja call). Przeniesienie własności akcji na rzecz Spółki w wykonaniu tej oferty nastąpi na żądanie Spółki, które może zostać zgłoszone w przypadku niezyskania przez FinPack uzgodnionych wyników finansowych (przychodu i zysku) w kolejnym roku. Oferta jest nieodwołalna i niewygasająca w okresie do dnia 31 grudnia 2017 roku. Każdy z podmiotów składających ofertę zobowiązał się do nie dokonywania w okresie ważności oferty jakichkolwiek czynności rozporządzających akcjami objętymi ofertą lub zobowiązujących do zbycia akcji objętych ofertą, oraz nie ustanawiania żadnych obciążeń na akcjach objętych ofertą, bez uprzedniej zgody Spółki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz wyniki finansowe Grupy w roku obrotowym 2016 roku

Rok 2016 był szczególnym okresem w historii Spółki – w jego trakcie sfinalizowany został zakup firmy FinPack - lidera na rynku zaawansowanego oprogramowania dla pośredników finansowych oferowanego w modelu SaaS, będącego także operatorem sieci doradców kredytowych działających w największych miastach Polski oraz twórcą rozwiązań informatycznych wspierających proces wyboru ofert finansowych przez klientów indywidualnych. Po nabyciu nowego podmiotu przeprowadzony został proces integracji zespołów i zaplecza informatycznego, a także działania mające na celu efektywne wykorzystanie potencjału połączonych firm. W strukturze serwisu Morizon.pl ruszył nowy dział poświęcony ofercie usług z zakresu doradztwa kredytowego, a towarzyszyła mu intensywna promocja nowej oferty wśród klientów indywidualnych, jak również wśród partnerów instytucjonalnych. Morizon, który dotychczas specjalizował się w prezentacji ogłoszeń nieruchomości, w 2016 roku stał się także kanałem dystrybucji produktów finansowych, udostępniającym kompleksowy zestaw usług swoim klientom i użytkownikom.

Wraz z pracami wynikającymi z faktu rozszerzenia zakresu działalności i oferty Spółki kontynuowane były intensywne prace nad rozwojem flagowego serwisu - Morizon.pl. Kolejne wdrożenia obejmowały m. in. modyfikacje szaty graficznej, nowe działy oraz formaty formularzy kontaktowych i stron ze szczegółową prezentacją ofert.

Reagując na stały wzrost popularności serwisów ogłoszeniowych wśród użytkowników korzystających z urządzeń mobilnych Spółka wykonała i udostępniła kolejne wersje nowoczesnych aplikacji mobilnych serwisu Morizon.pl - dla systemów Android i iOS.

Działaniom związanym z rozwojem serwisu Morizon.pl towarzyszyły dalsze prace nad doskonaleniem oferowanych przez Spółkę programów do obsługi biur nieruchomości - Agencja3000 i Agencja5000. W minionym roku ich użytkownicy zyskali nowe funkcjonalności, m.in. system automatycznego wprowadzania i aktualizacji ofert dla firm deweloperskich, nowe funkcje kont eksportowych, rozszerzenie zakresu parametrów obsługiwanych przez wyszukiwarki, nowy moduł zarządzania klientami popytowymi i podażowymi oraz rozszerzoną sekcję oznaczania lokalizacji oferowanych nieruchomości.

W III kwartale Morizon.pl jako pierwszy serwis ogłoszeniowy w Polsce wprowadził do swojej oferty wizualizację 3D - innowacyjną, opartą na technologii firmy Matterport usługę umożliwiającą klientom

odbywanie wirtualnych spacerów po oferowanych do sprzedaży lub wynajmu nieruchomościach, a także oglądanie ich planów w formie wizualizacji 3D.

W IV kwartale 2016 roku Spółka uruchomiła całkowicie nową wersję serwisu Noweinwestycje.pl dedykowanego prężnie rozwijającemu się pierwotnemu rynkowi nieruchomości. Serwis wyróżnia się nowatorską, oryginalną szatą graficzną, a także przyjazną dla użytkownika wyszukiwarką, dzięki której w szybki i wygodny sposób można znaleźć oferowane przez deweloperów domy lub lokale spełniające indywidualnie zdefiniowane kryteria. W tym czasie nastąpiła też nowa odsłona bloga Morizon.pl - działu, na łamach którego prezentowane są artykuły o tematyce nieruchomościowej i pokrewnej, przygotowywane przez redaktorów Morizon.pl oraz partnerów serwisu.

Na przestrzeni 2016 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 23 marca 2016 roku Pan Maciej Rapkiewicz złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 24 marca 2016 roku. Powodem rezygnacji było podjęcie nowych wyzwań zawodowych i potencjalny konflikt interesów z tym związany,
- w dniu 18 kwietnia 2016 roku Pan Michał Jaskólski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Morizon S.A. Powodem rezygnacji było planowane bezpośrednio zaangażowanie Pana Michała Jaskólskiego w wykonywanie usług na rzecz Emitenta, które mogłoby powodować konflikt z obowiązkami wynikającymi z pełnionej funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki,
- zgodnie z uchwałą nr 3/2016 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 kwietnia 2016 roku zwiększono liczbę Członków Rady Nadzorczej Morizon S.A. bieżącej kadencji do sześciu osób. Zgodnie z uchwałami nr 4A/2016, 4B/2016 oraz 4C/2016 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 20 kwietnia 2016 roku nastąpiło uzupełnienie składu Rady Nadzorczej poprzez powołanie Pana Ryszarda Czerwonki, Pana Macieja Boguckiego oraz Pana Rafała Stroińskiego na Członków organu Spółki.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Morizon jakie wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego

Zarząd Morizon S.A. w Raporcie bieżącym 4/2017 poinformował, iż Pan Rafał Stroiński - Członek Rady Nadzorczej, złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 19 marca 2017 roku.

Zgodnie z uchwałą nr 5/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 marca 2017 roku nastąpiło powołanie członka Rady Nadzorczej Pana Michała Pyzik.

Po dniu bilansowym w dniu 27 marca 2017 roku spółka zależna Melog.com Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o kredyt w rachunku bieżącym, w ramach której w okresie od 26 marca 2018 roku spółka zależna może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 1 200 tys. zł. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej WIBOR3M powiększonej o marżę banku. Zabezpieczeniem kredytu są:

- gwarancja spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej de minimis (gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego) do wysokości 60% przyznanej kwoty limitu, tj. do wysokości 720 tys. zł,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Melog.com Sp. z o.o.,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Morizon S.A. jako solidarne poręczenie spłaty w/w kredytu.

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

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Grupy.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Morizon S.A.

Decyzja o nabyciu firmy FinPack wpisuje się w strategię rozwoju Grupy Morizon ukierunkowaną na budowę kompleksowej oferty integrującej rynek nieruchomości i finansów.

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

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

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Ryzyko związane z niewywiązywaniem się klientów Grupy z terminów płatności

Grupa 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 zatrudnia wykwalifikowaną kadrę zajmującą się zapewnieniem bezpieczeństwa i administracją serwerów. Serwery Grupy 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 rozliczeń kosztów przeklików,

mechanizm rozliczania klientów i pobierania płatności,

mechanizm licytacji stawek CPC (cost per click – koszt reklamy w stosunku do liczby kliknięć w daną reklamę),

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 przykłada 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 osiąganą wyniki finansowe. Ponadto istnieje ryzyko, iż mimo ochrony praw intelektualnych zagranicą, konkurenci z krajów gdzie 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, skłonnego 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 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, 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 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

Grupa administruje danymi osobowymi posiadając zarejestrowane bazy danych w urzędzie Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Problematyka ochrony danych osobowych cały czas się rozwija także w zakresie prawnych regulacji dotyczących tych kwestii. 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 ustawy może skutkować sankcjami administracyjnymi i karnymi oraz odpowiedzialnością odszkodowawczą.

Niezależnie od powyższego nie można całkowicie wykluczyć naruszenia danych osobowych w przypadku ataków hakerskich lub ich wykradzenia pomimo stosowania przez Emitenta wystarczających w jego ocenie zabezpieczeń. 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 nieznaczne. 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.

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, 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 wprowadzenia 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 Ustawie o Ochronie Danych Osobowych. Ze względu na częste zmiany 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 działalności 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.

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej

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

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 0,1%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy obowiązującej w okresie o (+/-) 0,1% w odniesieniu do zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, wrażliwych na zmianę oprocentowania, tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Wyszczególnienie	Wahania krańcowej stopy	Wpływ na wynik finansowy (tys. zł)	
		31.12.2016	31.12.2015
Wzrost stopy procentowej	0,10%	1	1
Spadek stopy procentowej	-0,10%	-1	-1

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

Powyższe informacje zostały zamieszczone w nocie nr 40 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Morizon S.A. za 2016 rok.

Wyniki działalności Grupy w 2016 roku

Informacje o podstawowych produktach i usługach Grupy

Grupa prowadzi działalność w zakresie usług reklamy, publikacji ogłoszeń online oraz marketingu internetowego dla podmiotów z branży nieruchomości i pośrednictwa kredytowego oraz osób indywidualnych. Jest także twórcą i dostawcą zaawansowanych aplikacji bazodanowych do obsługi biur nieruchomości oraz systemów wspierających proces pozyskiwania kredytów hipotecznych i pożyczek gotówkowych

Serwisy rynku nieruchomości

Jednostka Dominująca jest właścicielem i twórcą wyszukiwarki www.morizon.pl, w której klienci instytucjonalni (biura nieruchomości i deweloperzy) oraz klienci indywidualni z całej Polski mogą prezentować oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości. Użytkownicy serwisu mogą wyszukiwać interesującą ich nieruchomość i za pośrednictwem morizon.pl skontaktować się z ogłoszeniodawcą będącym właścicielem oferty. Morizon.pl tworzy platformę komunikacji dla uczestników obrotu nieruchomościami z całej Polski, umożliwia skuteczną prezentację, wyszukanie, sprzedaż, zakup oraz wynajem lokalu mieszkalnego i innych nieruchomości. Morizon.pl to także źródło informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości. Na stronach serwisu kupujący, sprzedający, wynajmujący oraz najemcy mogą znaleźć szereg wskazówek i odpowiedzi na pytania, a także gotowe wzory przydatnych dokumentów wykorzystywanych na rynku nieruchomości.

Po przejęciu w kwietniu 2013 r. 100% akcji spółki Media Nieruchomości, Spółka stała się również właścicielem serwisu nportal.pl, a po nabyciu w styczniu 2014 r. 100% udziałów w spółce Melog.com sp. z o.o. – największego w Polsce, niezależnego wydawcy specjalistycznych serwisów dla branży nieruchomości, do Spółki należą takie serwisy jak domy.pl, oferty.net, komercyjne.pl, noweinwestycje.pl.

Przejęcie kolejnych serwisów umożliwiło Spółce zwiększenie bazy klientów, powiększenie zasięgu całej Spółki oraz wzrost wartości przychodów ze sprzedaży, m.in. poprzez udostępnienie atrakcyjnej oferty dla klientów wszystkich serwisów należących do Spółki.

Klientami Spółki są podmioty prezentujące swoje oferty nieruchomości w serwisie tj. agencje obrotu nieruchomościami, firmy deweloperskie, osoby prywatne oraz pozostali reklamodawcy, w tym instytucje finansowe, w szczególności posiadające w swojej ofercie kredyty hipoteczne.

Spółka dostarcza produkty i usługi online ułatwiające zawieranie transakcji kupna-sprzedaży i wynajmu nieruchomości. Podstawą działalności są wydawane przez Spółkę i jej podmioty zależne portale nieruchomościowe. Spółka pobiera opłaty od firm i osób indywidualnych oferujących nieruchomości na wydawanych przez nią portalach.

Ponadto Spółka oferuje też inne usługi wspierające zawieranie transakcji i prowadzenie obrotu nieruchomościami – w szczególności łączy osoby kupujące z podmiotami oferującymi finansowanie zakupu nieruchomości oraz dostarcza oprogramowanie dla biur nieruchomości.

Produkcja oprogramowania dla biur nieruchomości

Morizon jako jedyny spośród wydawców portali nieruchomościowych w Polsce zapewnia swoim partnerom – agencjom nieruchomości/pośrednikom – nowoczesne, stale rozwijane narzędzia do bieżącej pracy z klientami (b2c) i partnerami z branży (b2b). Dostarczane aplikacje – Agencja3000 i Agencja5000 – umożliwiają gromadzenie i przetwarzanie danych o ofertach i o klientach, a także ich wymianę między biurami/pośrednikami oraz wysyłanie na strony WWW i portale ogłoszeniowe. Wielofunkcyjny system komputerowy dedykowany jest zarówno dla małych, jedno lub kilkuosobowych biur nieruchomości jak również dla dużych, wielooddziałowych sieci posiadających oddziały w różnych częściach miasta czy kraju. Zintegrowany z siecią Internet system umożliwia wygodną pracę z ofertami i kontrahentami z dowolnej lokalizacji.

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy został sporządzony na podstawie zbadanych przez niezależnego biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2015 i 2016, sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE.

Sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta za lata 2015-2016 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
	2016	2015
I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	17 060	14 594
II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	15 113	13 277
III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	1 947	1 317
1. Pozostałe przychody operacyjne	60	229
2. Pozostałe Koszty operacyjne	233	218
IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 730	1 328
1. Przychody finansowe	23	40
2. Koszty finansowe	67	33
V. ZYSK (STRATA) BRUTTO	1 730	1 335
1. Podatek dochodowy	292	33
VI. Zysk (strata) netto	1 438	1 302

W 2016 roku Grupa wygenerowała przychody ze sprzedaży na poziomie 17 060 zł, co w porównaniu do roku 2015 oznaczało wzrost o 2 466 tys. zł, tj. o 16,9%. Zysk netto ukształtował się na poziomie 1 438 zł.

W 2016 roku działania Grupy Morizon 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 akwizycja 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 Morizon została liderem rynku

nowoczesnych rozwiązań dla doradców kredytowych, a przede wszystkim dziesięciokrotnie powiększyła rynek działalności.

W 2016 roku Morizon S.A. kontynuował pozyskiwanie nowych klientów biznesowych z sektora nieruchomościowego, w szczególności wśród biur nieruchomości i deweloperów. W 2016 roku z produktów i usług oferowanych przez Spółkę korzystały wiodące firmy z branży pośrednictwa jak również najwięksi gracze na rynku deweloperskim. Wśród nich znalazły się m.in.: Home Broker, Metrohouse, Emmerson, Holding Nieruchomości WGN, Freedom Nieruchomości, Północ Nieruchomości, Dom Development, J.W Construction Holding S.A., Murapol S.A., Robyg SA, Atal, Wawel Service, Euro Styl, Ronson Development, i2 DEVELOPMENT.

W 2016 roku Grupa z powodzeniem kontynuowała prace rozwojowe nad rozpoczętymi w poprzednim roku projektami informatycznymi: „Mobile” i „Finance”. Ponadto w 2016 roku rozpoczęto prace nad nowym projektem „EcoSystem”.

Ocena rentowności

Przy ocenie rentowności Grupy wykorzystano następujące wskaźniki:

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.

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy w latach 2015-2016

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Morizon S.A.	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
	2016	2015
Rentowność EBITDA	12,3%	11,6%
Rentowność operacyjna	10,4%	9,1%
Rentowność netto	8,4%	8,9%
Rentowność aktywów	5,9%	7,4%
Rentowność kapitału własnego	6,4%	8,0%

W 2016 roku wszystkie wskaźniki rentowności wygenerowane przez Grupę Kapitałową Morizon S.A. osiągnęły wartości dodatnie.

Marketing i PR

W 2016 r. Spółka prowadziła intensywne działania marketingowe i pr-owe, a także kontynuowała działania z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu (CSR). Dostarczane dziennikarzom informacje, dane statystyczne i komentarze przedstawicieli Morizon.pl publikowane były w mediach tradycyjnych i elektronicznych (prasa, portale).

W I kwartale 2016 r. Spółka przeprowadziła szeroko zakrojoną kampanię wizerunkową serwisu Morizon.pl. Wyróżniające się efektowną grafiką megabillboardy oraz inne formy reklamy zewnętrznej eksponowane były na budynkach w najbardziej ruchliwych punktach stolicy, w najbardziej uczęszczanych przejściach podziemnych w centrum miasta oraz na Dworcu Centralnym w Warszawie. Dopełnieniem outdoorowej kampanii Morizon.pl były reklamy na autobusach komunikacji miejskiej. Oprócz kampanii outdoorowej przeprowadzona została kampania on-line; reklamy serwisu były emitowane na prestiżowych miejscach w największych portalach horyzontalnych - między innymi na Wp.pl, Onet.pl, Interia.pl, Gazeta.pl.

W 2016 r. Spółka przeprowadziła kolejne edycje specjalistycznych szkoleń dla pośredników nieruchomości w ramach cyklu „Akademia Morizona”. Szkolenia, w których uczestniczyło łącznie ponad 400 osób, odbyły się w Gdańsku, Katowicach, Poznaniu, Toruniu, Łodzi i Warszawie. Od IV kwartału harmonogram szkoleń wzbogacony został o moduł prezentujący możliwości rozszerzenie oferty pośredników nieruchomości o świadczenie usług w zakresie doradztwa kredytowego w oparciu o narzędzia FinPack.

Spółka kontynuowała intensywne działania promujące i wzmacniające rozpoznawalność marki Morizon.pl w najpopularniejszym serwisie społecznościowym - Facebook. Na koniec 2016 roku fanpage serwisu liczył już blisko 73 000 fanów; pozwoliło to na umocnienie pozycji lidera wśród profili polskich serwisów nieruchomościowych na Facebooku.

W efekcie prowadzonych działań flagowy serwis Spółki - Morizon.pl - zanotował w ciągu roku wzrost oglądalności (liczba sesji) o blisko 23% na wersji desktopowej i o ponad 150% na wersji mobilnej.

Zatrudnienie

Spółka zatrudniała na koniec grudnia 2016 roku 2 osoby na podstawie kontraktów menedżerskich.

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Spółki Morizon w danym roku obrotowym

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Morizon nabył 100 proc. udziałów w kapitale zakładowym FinPack Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie („FinPack”) od dotychczasowych wspólników FinPack to jest Alterium Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oraz Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości z siedzibą w Szczecinie.

Nabycie udziałów nastąpiło za łączną cenę w wysokości 2.079.000 złotych oraz w zamian za 3.380.142 (trzy miliony trzysta osiemdziesiąt tysięcy sto czterdzieści dwie) akcje zwykłe serii G w podwyższonym kapitale Emitenta, oferowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1,41 zł za akcję, tj. po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 4.766.000 (cztery miliony siedemset sześćdziesiąt sześć tysięcy) złotych.

Opis pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Pozycje pozabilansowe zostały opisane w dodatkowej nocie informacyjnej nr 43 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Morizon S.A. za 2016 rok.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta dla osób zarządzających i nadzorujących

Łączna wartość wynagrodzeń i świadczeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta wyniosła 638 tys. PLN. Szczegółowe informacje zostały zamieszczone w notach nr 57 oraz 48 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Morizon S.A. za 2016 rok.

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 2016 roku posiadaczami akcji Morizon S.A. były następujące osoby nadzorujące i zarządzające:

Zarząd

Lp.	Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba akcji	Liczba głosów
1.	Jarosław Świącicki	Prezes Zarządu	7 800 920	7 800 920

Rada Nadzorcza

Lp.	Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba akcji	Liczba głosów
1.	Dariusz Piszczatowski (bezpośrednio i poprzez Sui Generis Investments Ltd.)	Przewodniczący Rady Nadzorczej	4 302 793	4 302 793
2.	Michał Jaskólski (poprzez Wondelay Investments Ltd.)	Członek Rady Nadzorczej (do kwietnia 2016)	3 453 607	3 453 607
3.	Tomasz Świącicki	Członek Rady Nadzorczej	7 042 836	7 042 836

Według informacji posiadanych przez Spółkę, od dnia 31 grudnia 2016 roku do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Spółki za 2016 rok, nie odnotowano żadnych zmian w stanie posiadania akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

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.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2016 roku Spółka kontynuowała działania nastawione na wprowadzanie do swojej oferty produktów i usług nowych, innowacyjnych rozwiązań, mających na celu zdobycie przewagi konkurencyjnej.

Spółka uruchomiła pierwszą, testową wersję rozwiązania umożliwiającego weryfikację zdolności kredytowej i porównanie kredytów online, wykorzystując do tego narzędzia spółki FinPack i rozpoczęła badania użytkowników korzystających z tej funkcji. Umożliwiło to zaplanowanie dalszych prac w tym obszarze.

Na podstawie badań użytkowników, w serwisie wprowadzona została możliwość jeszcze precyzyjniejszego wyszukiwania ofert, m.in. według ulicy i nowych parametrów opisujących nieruchomości.

Jedną ze zmian wprowadzonych w I kwartale było wprowadzenie w wersji mobilnej serwisu Morizon.pl nowego sposobu nawigacji oraz implementacja tzw. przycisków akcji. Dzięki tym zmianom zwiększony został współczynnik konwersji (wzrost liczby kontaktów od osób zainteresowanych ofertami).

W 2016 roku Spółka wykonała i udostępniła kolejne wersje nowoczesnych aplikacji mobilnych serwisu Morizon.pl - dla systemów Android i iOS. Zmiany w aplikacjach koncentrowały się na ułatwieniach w procesie szukania nieruchomości i nawigacji w ramach aplikacji.

Spółka kontynuowała prace nad doskonaleniem oferowanych swoim klientom programów do obsługi biur nieruchomości - Agencja5000. W minionym roku ich użytkownicy zyskali nowe funkcjonalności, m.in. system automatycznego wprowadzania i aktualizacji ofert dla firm deweloperskich, nowe funkcje kont eksportowych, rozszerzenie zakresu parametrów obsługiwanych przez wyszukiwarki, nowy moduł zarządzania klientami popytowymi i podażowymi oraz rozszerzoną sekcję oznaczania lokalizacji oferowanych nieruchomości.

W III kwartale Morizon.pl jako pierwszy serwis ogłoszeniowy w Polsce wprowadził do swojej oferty wizualizacje 3D - innowacyjną, opartą na technologii firmy Matterport usługę umożliwiającą klientom odbywanie wirtualnych spacerów po oferowanych do sprzedaży lub wynajmu nieruchomościach, a także oglądanie ich planów w formie wizualizacji 3D. Wraz z wprowadzeniem wizualizacji, stworzona

została też usługa dla klientów B2B umożliwiająca składanie indywidualnych i pakietowych zamówień na realizację wizualizacji w preferencyjnych cenach.

W IV kwartale 2016 roku Spółka uruchomiła całkowicie nową wersję serwisu Noweinwestycje.pl dedykowanego prężnie rozwijającemu się pierwotnemu rynkowi nieruchomości. Serwis wyróżnia się nowatorską, oryginalną szatą graficzną, wsparciem dla urządzeń mobilnych, a także przyjazną dla użytkownika wyszukiwarką, dzięki której w szybki i wygodny sposób można znaleźć oferowane przez deweloperów domy lub lokale spełniające indywidualnie zdefiniowane kryteria. W tym czasie trwały też prace nad nową wersją bloga Morizon.pl - działu, na łamach którego prezentowane są artykuły o tematyce nieruchomościowej i pokrewnej, przygotowywane przez redaktorów Morizon.pl oraz partnerów serwisu. Wdrożenie zostało zakończone na początku 2017 roku.

W ramach działań badawczo-rozwojowych, Spółka rozpoczęła też wdrożenie systemu marketing automation, który w przyszłości umożliwi znacznie skuteczniejszą monetyzację ruchu i lepsze spełnianie potrzeb klientów B2C.

Przez cały rok prowadzone były prace usprawniające widoczność serwisu Morizon.pl w wyszukiwarce Google, głównie związane ze zwiększaniem wydajności oprogramowania oraz wprowadzaniem nowych możliwości nawigacji w ramach serwisu.

Działania prowadzone przez FinPack skupiły się na opracowaniu nowych rozwiązań skupionych na obsłudze bankowych pożyczek gotówkowych oraz przygotowaniach do pełniejszej integracji posiadanych narzędzi z systemami bankowymi w zakresie procedowania wniosków o kredyty hipoteczne oraz innych usług finansowych.

Wynagrodzenie Autoryzowanego Doradcy

W 2016 roku Autoryzowany Doradca Emitenta – EBC Solicitors S.A., z tytułu świadczenia wszystkich usług, otrzymał wynagrodzenie w wysokości 21 900 PLN.

Warszawa, 28.04.2017 r.

ZARZĄD MORIZON
SPÓŁKA AKCYJNA

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu Morizon S.A.

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu Morizon S.A.

Oświadczenia Zarządu

OŚWIADCZENIE W ZAKRESIE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2016 ROKU

Raport Morizon Spółka Akcyjna dotyczący stosowania w spółce zasad ładu korporacyjnego sporządzony został zgodnie z § 6 pkt 6.3. Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie Obrotu na rynku NewConnect i stanowi część raportu rocznego Grupy Morizon S.A.

WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY.

Spółka Morizon S.A. podlega Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na NewConnect uchwalonym przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Treść zasad stanowi Załącznik do Uchwały 293/2010 z dnia 31 marca 2010 roku i dostępna jest pod adresem: http://www.newconnect.pl/pub/dokumenty_do_pobrania/Zalacznik_Nr_1_dobre_praktyki.pdf
http://www.newconnect.pl/pub/dokumenty_do_pobrania/zalacznik_do_uch293.pdf

Morizon Spółka Akcyjna dokłada wszelkich starań, by zapewnić wszystkim akcjonariuszom równy dostęp do informacji o Spółce. Spółka przekazuje do publicznej wiadomości raporty bieżące oraz okresowe, które publikowane są na stronie dot. relacji inwestorskich dostępnej pod adresem <http://relacjeinwestorskie.morizon.pl/>. Na tej stronie znajduje się także kalendarium najważniejszych wydarzeń, prezentacja wyników finansowych Spółki, informacje na temat Spółki oraz jej władz i akcjonariatu.

WSKAZANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓRE NIE BYŁY PRZEZ EMITENTA STOSOWANE, WRAZ ZE WSKAZANIEM JAKIE BYŁY OKOLICZNOŚCI I PRZYCZYNY NIEZASTOSOWANIA DANEJ ZASADY ORAZ W JAKI SPOSÓB SPÓŁKA ZAMIERZA USUNĄĆ EWENTUALNE SKUTKI NIEZASTOSOWANIA DANEJ ZASADY LUB JAKIE KROKI ZAMIERZA PODJĄĆ, BY ZMNIJSZYĆ RYZYKO NIEZASTOSOWANIA DANEJ ZASADY W PRZYSZŁOŚCI

Spośród zasad opublikowanych w zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect Morizon S.A. nie stosuje następujących zasad:

Rekomendacja 1.

Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.

Rekomendacja ta nie była stosowana przez Spółkę w zakresie transmisji i rejestracji w Internecie obrad walnego zgromadzenia. W ocenie Spółki stosowane przez nią dokumentowanie przebiegu walnych zgromadzeń zapewnia przejrzystą i skuteczną politykę informacyjną zarówno z akcjonariuszami, jak i mediami oraz inwestorami, a także zapewnia transparentność jej działania.

Rekomendacja 3

3. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:
(...)

3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),

Ze względu na dynamiczny rozwój Grupy oraz duże wahania w otoczeniu rynkowym w obszarze działalności Morizon S.A. (rynek kredytowy, rynek nieruchomości oraz budowlany, rynek konsumpcyjny), Spółka nie podaje do publicznej wiadomości prognoz wyników finansowych. W ocenie Spółki informacje w nich zawarte obarczone byłyby znacznym ryzykiem ich niedoszacowania lub przeszacowania.

Rekomendacja 16

Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:

- informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,
- zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,
- informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,
- kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego

Spółka nie publikuje raportów miesięcznych, ponieważ zdaniem Spółki raporty te nie wnoszą istotnych zmian w zakresie oceny sytuacji finansowej spółki, a ich przygotowanie wiązałoby się z istotnymi kosztami. Wszelkie informacje o okolicznościach i zdarzeniach mogących mieć wpływ na sytuację gospodarczą, majątkową lub finansową Spółki oraz takich, które mogłyby w sposób znaczący wpłynąć na cenę lub wartość notowanych instrumentów finansowych rzetelnie publikowane są w raportach bieżących. Kwartalna częstotliwość raportowania stanowi optymalne rozwiązanie.

Warszawa, 28.04.2017 r.

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu Morizon S.A.

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu Morizon S.A.

OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI JEDNOSTKOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Spółki Morizon SA oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy roczne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Ponadto Zarząd Spółki Morizon SA oświadcza także, że sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz jej sytuacji, w tym opis przedstawionych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 28.04.2017 r.

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu Morizon S.A.

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu Morizon S.A.

OŚWIADCZENIE W SPRAWIE ZASAD WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Spółki Morizon S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, **Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.** – wpisany na listę biegłych rewidentów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704, z siedzibą w Warszawie (02-520), przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5, został w wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący badania tego sprawozdania, spełnił warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

Warszawa, 28.04.2017 r.

Jarosław Świącicki
Prezes Zarządu Morizon SA

Sławomir Topczewski
Wiceprezes Zarządu Morizon SA