



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
MFO S.A.  
ZA ROK 2013**

Kożuszki Parcel, 31.03.2014r.

## 1. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

Rok 2013 był okresem dużych zmian, potwierdzającym słuszność przyjętej w latach poprzednich przez Zarząd strategii rozwoju Spółki. Przeprowadzone inwestycje przyniosły oczekiwane zwroty i pozwoliły Spółce osiągnąć historycznie najwyższe przychody oraz zrealizować historycznie najwyższe zyski. Zysk netto osiągnął w roku 2013 wartość: 5 952 tys. zł przy 175 759 tys. zł przychodów ze sprzedaży, co dało ponad 5% wzrost przychodów i prawie 21% wzrost zysku netto.

Spółka przyjęła plan inwestycyjny na lata 2013-2015, na łączną kwotę 22 500 tys. zł, mający na celu rozwój organiczny poprzez rozbudowę zakładu i zwiększenie mocy produkcyjnych w zakresie profili specjalnych oraz profili spawanych. W ramach projektu wdrożone będą do produkcji dwa innowacyjne rozwiązania „Kształtownika termoizolacyjnego” oraz „Dwuściennego kształtownika cienkościennego”, dla których Spółka pozyskała dotację w formie kredytu technologicznego z premią technologiczną w kwocie 7 200 tys. zł.

Dla realizacji strategii inwestycyjnej i rozwojowej Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C, którą z sukcesem i przy dużej redukcji uplasowała w ramach pierwszej oferty publicznej. Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym i od 9 stycznia 2014 roku notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Spółka dzięki pozyskanej dotacji rozpoczęła wdrażanie przyjętego przez Zarząd Planu Rozwoju zakładającego usprawnienie przepływu procesów wewnętrznych oraz rozwój organizacji przez dedykowany system szkoleń. Kontynuowano, również przy wsparciu funduszy unijnych, realizację przyjętego przez Zarząd w 2012 roku Planu Rozwoju Eksportu, który przyniósł i przyniesie w następnych latach znaczny wzrost poziomu eksportu, zwłaszcza do takich krajów, jak Niemcy, Francja, Belgia i Holandia, co pozwoli Spółce na ugruntowanie jej międzynarodowej pozycji.


Wiodącą pozycję konkurencyjną Spółki w 2013 roku potwierdziły podmioty zewnętrzne. Spółka przeszła pozytywnie audyty systemów zarządzania według norm ISO oraz na znak B/CE, przeprowadzane między innymi przez szwajcarską jednostkę SGS według standardów brytyjskiej akredytacji UKAS. Spółka uzyskała też liczne nagrody i wyróżnienia, w tym:

- tytuł „DIAMENTY FORBESA 2013” – dla przedsiębiorstw, które w ostatnich trzech latach najbardziej dynamicznie zwiększają swoją wartość (na podstawie szwajcarskiej metody wyceny firm), przyznawany przez redakcję miesięcznika FORBES oraz wywiadownię DUN & BRADSTREET
- tytuł „GAZELI BIZNESU” – dla najdynamiczniej rozwijających się firm, przyznawany Puls Biznesu i wywiadownię gospodarczą COFACE
- tytuł „LIDERA RYNKU 2013” – przyznawany przez FORUM BRANŻOWE

Zgodnie z przyjętą strategią Zarząd zamierza kontynuować obraną ścieżkę wzrostu poprzez organiczny rozwój Spółki i kolejne inwestycje zwiększające jej moce produkcyjne i sprzedażowe oraz pozycję rynkową.

Zgodnie z przyjętą strategią Zarząd zamierza kontynuować obraną ścieżkę wzrostu poprzez organiczny rozwój Spółki i kolejne inwestycje zwiększające jej moce produkcyjne i sprzedażowe oraz pozycję rynkową. Dla planowanych inwestycji udało się już w znacznym stopniu pozyskać środki z zewnętrznych źródeł finansowania, w tym dotacji unijnych w formie promes premii technologicznej na inwestycje w innowacyjne, opracowane przez Spółkę i objęte ochroną patentową procesy produkcyjne profili stalowych.

Z poważaniem



Tomasz Mirski  
Prezes Zarządu

## **2. PROFIL DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

### **2.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE**

Nazwa:	MFO S.A.
Forma Prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Kożuszki Parcel 70A, 96-500 Sochaczew
Podstawowy przedmiot działalności:	Podstawowym profilem działalności Emitenta jest produkcja profili zimnogiętych dla wytwórców stolarki okiennej z PCV oraz profili specjalnych zimnogiętych dla branży konstrukcyjnej, automotive, instalatorskiej i klimatyzacyjnej. W zakres działalności MFO wchodzi również produkcja profili zimnogiętych do suchej zabudowy gipsowo-kartonowej
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy KRS
Numer KRS:	0000399598
Informacja o grupie kapitałowej:	Spółka nie tworzy grupy kapitałowej ani nie wchodzi w jej skład. Nie posiada żadnych udziałów, akcji, nie jest współnikiem i nie sprawuje kontroli w żadnych innych podmiotach.
Zarząd:	Tomasz Mirski – Prezes Zarządu Jakub Czerwiński – Członek Zarządu Adam Piekutowski – Członek Zarządu
Rada Nadzorcza:	Marek Mirski – Przewodniczący Rady Nadzorczej Tomasz Chmura – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Marlena Kadej-Barwik – Członek Rady Nadzorczej Sławomir Brudziński – Członek Rady Nadzorczej Marcin Pietkiewicz – Członek Rady Nadzorczej
Notowania na rynku regulowanym:	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie SA Symbol GPW – MFO; kod ISIN – PLMFO0000013 Rynek podstawowy 5 PLUS; Indeksy – WIG oraz WIG-Poland

### **2.2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Spółka nie działa w ramach grupy kapitałowej.

### **2.3. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH, USŁUGACH, RYNKACH ZBYTU I ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA**

### **Przedmiot produkcji**

Przedsiębiorstwo zajmuje się produkcją profili zimnogiętych dla wytwórców stolarki okiennej z PCV oraz profili specjalnych zimnogiętych dla branży konstrukcyjnej, automotive, instalatorskiej i klimatyzacyjnej. W zakres działalności MFO wchodzi również produkcja profili zimnogiętych do suchej zabudowy gipsowo-kartonowej. Asortyment Przedsiębiorstwa jest bardzo szeroki i zróżnicowany. Firma obecnie wykonuje ponad 300 kształtów wzmocnień okiennych oraz rozmaite kształtowniki specjalne, które są produkowane w oparciu o dokumentację zamawiającego lub według dokumentacji opracowanej przez dział techniczny Spółki. W skład grupy produktowej profili zimnogiętych wchodzi trzy rodzaje asortymentu:

- **Profile okienne** stosowane jako wzmocnienia do stolarki okiennej PCV, produkowane w różnorodnych typach i kształtach do większości systemów okiennych w tym: Aluplast, Kamerling, Plustec, Rehau, Roplasto, Schucko, Spectus, Trocal, Veka, KBE, Avangarde, Deco. Firma produkuje profile okienne dla ponad 400 odbiorców między innymi w Polsce, Niemczech, Austrii, Rumunii, Włoszech, Hiszpanii, Cyprze, Litwie, Estonii, Słowacji, Czechach, Rosji, Meksyku, Argentynie i Gwatemali. Pozycja rynkowa MFO tego rodzaju asortymentu oceniana jest na ok. 25% rynku krajowego.
- **Profile specjalne** adresowane do odbiorców z sektora budownictwa, elementów konstrukcyjnych, automotive, branży klimatyzacyjnej, instalatorskiej i elementów wyposażenia wnętrz. Wśród odbiorców MFO tego rodzaju produktów są firmy między innymi z Polski, Austrii, Niemiec, Szwecji, Holandii, Francji i Belgii.
- **Profile GK** przeznaczone do budowy konstrukcji z zastosowaniem płyt gipsowo-kartonowych, stosowane głównie przez podmioty z branży budowlano-montażowej.

Spółka produkuje profile stalowe zimnogięte z blach zimno i gorącowałcowanych. Produkcja odbywa się na specjalnych liniach produkcyjnych, zaginających stopniowo taśmę stalową za pomocą rolek zamontowanych na kolejnych stacjach roboczych, nadając jej ostatecznie wymagany kształt profilu. Produkcja odbywa się w dwóch głównych etapach:

- przygotowawczym: produkcja półfabrykatów, polegająca na przecinaniu wzdłużnym kręgów stalowych na taśmy stalowe o zadanych parametrach
- właściwym: produkcja kształtowników stalowych z taśm stalowych

Produkcja wyrobów odbywa się w oparciu o wewnętrzne procedury systemowe i najwyższe standardy odpowiadające wymogom europejskich norm zharmonizowanych, w tym PN EN ISO 9001, PN EN 10162. Zgodność stosowanych przez MFO procedur zarządczych potwierdzają cykliczne audyty zewnętrzne przeprowadzane przez niezależną, szwajcarską jednostkę audytorską SGS i brytyjską jednostkę akredytującą UKAS. Ponadto procedury kontroli jakości oraz jakość samych wyrobów, tj. kształtowników stalowych, jest dodatkowo weryfikowana przez niezależny instytut badań i certyfikacji - Zespół Ośrodków Kwalifikacji Jakości Wyrobów SIMPTTEST, który dokonuje badania: kontroli warunków organizacyjno-technicznych w tym zakładowej kontroli produkcji, a także właściwości mechanicznych i chemicznych i fizycznych produkowanych kształtowników stalowych.

### **Sprzedaż w 2013 roku**

W 2013 roku Spółka dokonywała w głównej mierze sprzedaży wyrobów własnych. Sprzedaż towarów i materiałów nieprzetworzonych w Spółce wyniosła jedynie 5% przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów wyniosły 177 702 tys. zł i wzrosły w stosunku do okresu porównywalnego o 9%. Sprzedaż samych produktów wyniosła 168 573 tys. zł i wzrosła o 6%.

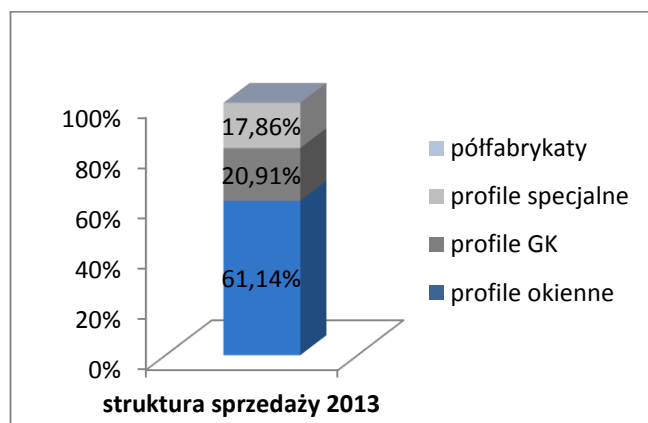
Sprzedaż wyrobów własnych – profili stalowych - odbywał się według 3 głównych grup asortymentowych: profile okienne, profile specjalne i profile GK. Największy udział w strukturze sprzedaży nadal stanowiły profile okienne, jednak ich udział spadł z 64% do 61%. Udział w sprzedaży profili specjalnych wzrósł z 15% do 18%. Zanotowano także wzrost sprzedaży profili do suchej zabudowy GK z 20% do 21%.

Sprzedaż produktów Firmy odbywała się 2013 roku w oparciu o ramowe umowy współpracy i zamówienia handlowe od ponad 400 odbiorców. Zlecenia realizowane były w oparciu o aktualne cenniki tworzone na bazie cen materiału wsadowego oraz o Ogólne Warunki Sprzedaży MFO. Zamówienia handlowe odwzorowywane były w zamówieniach produkcyjnych. Sprzedaż najbardziej typowych produktów odbywała się również bezpośrednio z zapasów magazynowych. Wszystkie należności, dla których stosowany był odroczonej termin płatności ubezpieczone były od ryzyka handlowego w towarzystwie EULER HERMES.

Struktura odbiorców nie uległa znacznym zmianom. Obroty z żadnym z odbiorców nie przekroczyły 10% przychodów ze sprzedaży.

**Tab. Struktura asortymentowa sprzedaży**

Sprzedaż 2013r.	Sprzedaż w tys. zł	udział w strukturze asortymentowej sprzedaży
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	168 573	95%
profile okienne	61%	
profile specjalne	18%	
profile GK	21%	
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9 129	5%
<b>Razem</b>	<b>177 702</b>	<b>100%</b>

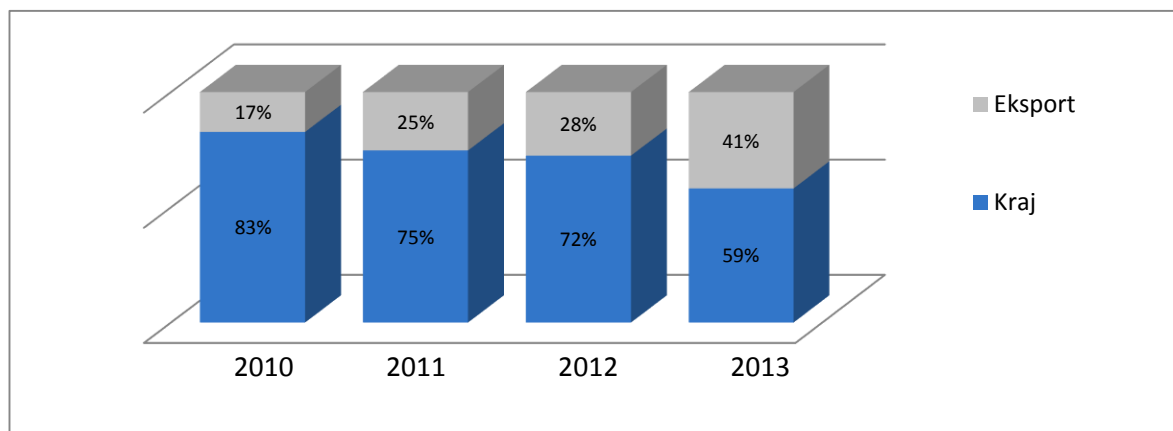


W 2013 roku znacząco wzrosła sprzedaż na eksport i wyniosła 69 913 tys. zł w porównaniu do 44 837 tys. zł w 2012 roku czyli wzrost z 28% do 41% w geograficznej strukturze sprzedaży. Główne kierunki dostaw eksportowych to Niemcy 29%, Litwa 12.5%, Rosja 10% i Francja 10%.

W 2013 roku Spółka wdrażała dotację w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka Działanie 6.1. i realizowała Plan Rozwoju Eksportu, obejmujący między innymi zakup baz danych handlowych, udział w misjach gospodarczych i branżowych targach wystawienniczych oraz spotkaniach handlowych za granicą. Celem wdrożenia PRE jest zintensyfikowanie sprzedaży na zidentyfikowanych jako najbardziej rozwojowych rynkach zagranicznych, do krajów takich jak: Niemcy, Francja, Holandia i Belgia.

**Tab. Struktura sprzedaży w ujęciu geograficznym**

2013 r.	Kraj		Eksport		Razem:
Przychody ze sprzedaży produktów	98 660	59%	69 913	41%	168 573



## 2.4. ZATRUDNIENIE

W stosunku do 2012 roku średnie zatrudnienie w osobach wzrosło ze 131 do 134 osób czyli o 2%.

**Tabela. Średnie zatrudnienie w latach 2013-2012**

Grupy zawodowe	Liczba osób:	Liczba osób:
	Rok 2013	Rok 2012
Zarząd	3	1
Administracja	5	8
Dział sprzedaży	26	23
Mechanicy	7	6
Produkcja	82	81
wózkowi	11	12
<b>Razem:</b>	<b>134</b>	<b>131</b>

## 3. DZIAŁALNOŚĆ BADAWCZO-ROZWOJOWA

W 2013 roku Spółka prowadziła działalność badawczo-rozwojową.

W celu zwiększenia atrakcyjności oferty i zyskania przewagi konkurencyjnej, Spółka utrzymywała własną komórkę projektową, odpowiedzialną za projektowanie i rozwój produktów i technologii produkcyjnych. Niektóre ze stworzonych przez Spółkę produktów i technologii miały charakter unikatowy, nieznany i niestosowany dotychczas na świecie. Technologie te, jako innowacje, zostały objęte zgłoszeniami patentowymi do Urzędu Patentowego RP.

Prace projektowo-badawcze odbywały się w Spółce w oparciu o procedurę wewnętrzną zgodną z normą PNEN ISO 9001 – Przygotowanie i realizacja produkcji/Karta nowej technologii. Po opracowaniu i wdrożeniu technologii do produkcji prototypowej Spółka dokonywała walidacji wytworzonego, innowacyjnego produktu bądź usługi.

Spółka zlecała również przeprowadzenie badania właściwości fizycznych, statycznych i wytrzymałościowych wyspecjalizowanym jednostkom naukowo-badawczym, w celu uzyskania

potwierdzenia wyników własnych badań i założeń oraz opinię niezależnego podmiotu. W tym zakresie Spółka najczęściej współpracowała z Instytutem Techniki Budowlanej w Warszawie (ITB) oraz z Zespołem Ośrodków Kwalifikacji Jakości Wyrobów – Ośrodek Badań i Certyfikacji SIMPTEST w Katowicach.

#### 4. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, INFORMACJA O STANIE WYPEŁNIENIA PROGNOZ NA ROK 2013 ORAZ OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU

##### Sytuacja majątkowa Spółki

Aktywa Spółki na dzień 31.12.2013r. wynosiły 76 213 tys. zł. i w stosunku do roku 2012 ich wartość wzrosła o 4%. Największe zmiany majątku dotyczyły środków pieniężnych, które uległy zwiększeniu o 3 592 tys. zł.

Majątek trwały w strukturze aktywów stanowił 47% i był w 146% pokryty kapitałem własnym.

Majątek obrotowy stanowił 53% aktywów ogółem i jego wartość wzrosła o 4%. 51% majątku obrotowego stanowiły zapasy, a 36% należności krótkoterminowe.

<b>AKTYWA</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>35 825</b>	<b>34 626</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	35 718	34 529
Nieruchomości inwestycyjne		
Wartość firmy		
Pozostałe wartości niematerialne	7	13
Aktywa finansowe		
Inne należności długoterminowe		
Pożyczki		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	100	84
Rozliczenia międzyokresowe		
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>40 388</b>	<b>38 746</b>
Zapasy	20 438	21 009
Należności handlowe oraz pozostałe należności	14 423	15 689
Należności z tytułu podatku dochodowego		103
Aktywa finansowe		
Pożyczki		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 500	1 908
Rozliczenia międzyokresowe	27	37
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>76 213</b>	<b>73 372</b>

Wzrost w stosunku do roku 2012 zanotowała również rentowność aktywów.

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
ROA	zysk netto / aktywa ogółem	7,9%	6,7%

##### Sytuacja finansowa Spółki

Bieżąca płynność Spółki uległa znacznej poprawie dzięki wpływom z emisji akcji oraz wykorzystaniu leasingu zwrotnego i wyniosła 1,7, co stanowi poziom wyższy od wartości optymalnej. Wskaźnik szybkiej płynności uległ znacznemu zmniejszeniu i wyniósł 0,8.

Pod względem efektywności wykorzystania majątku nieznacznemu skróceniu uległy wskaźniki

		2013	2012
Wskaźnik bieżącej płynności	majątek obrotowy / zobowiązania bieżące	1,7	0,99
Wskaźnik szybkiej płynności	(majątek obrotowy – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania bieżące	0,8	0,45
Cykl obrotu zapasów w dniach	(przeciętny zapas*liczba dni w okresie) / przychody netto ze sprzedaży	42	47
Cykl obrotu należności w dniach	(przeciętny stan należności handlowych* liczba dni w okresie) / przychody netto ze sprzedaży	30	35
Cykl obrotu zobowiązań w dniach	(średni stan zobowiązań handlowych*liczba dni w okresie) / przychody netto ze sprzedaży	44	68
Cykl konwersji gotówki w dniach	wskaźnik rotacji zapasów + rotacja należności - rotacja zobowiązań	28	14

### Sytuacja dochodowa Spółki

Na wszystkich poziomach działalności Spółka wykazała rentowność i odnotowała dodatni wynik finansowy. Zarówno wynik jak i rentowność netto była wyższa niż 2012 roku. Wynik na sprzedaży wyniósł 6 740 tys. zł i spadł o 12% w stosunku do roku 2012. Wynik na działalności operacyjnej wyniósł 7 217 tys. PLN i wzrósł o 1%. Wynik na działalności gospodarczej wyniósł 6 633 tys. PLN i wzrósł o 5% w stosunku do roku 2012.

NAZWA	31.12.2013	31.12.2012	Różnica	Dynamika
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	177 702	162 531	15 171	109%
Koszt działalności operacyjnej	169 020	159 542	9 478	106%
Zysk ze sprzedaży	6 740	7 680	-940	88%
Pozostałe przychody operacyjne	1 171	736	435	159%
Pozostałe koszty operacyjne	694	1 268	-574	55%
Zysk na działalności operacyjnej	7 217	7 148	69	101%
Przychody finansowe	246	166	80	148%
Koszty finansowe	831	993	-162	84%
Zysk na działalności gospodarczej	6 633	6 322	311	105%
Zysk brutto	6 633	6 322	311	105%
Zysk netto	5 952	4 942	1 010	120%

NAZWA		2013	2012
Rentowność sprzedaży	zysk na sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	3,8%	4,7%
Rentowność operacyjna	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży + pozostałe przychody operacyjne	4,1%	4,4%
Rentowność netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży + pozostałe przychody operacyjne + przychody finansowe + zyski nadzwyczajne	3,4%	3,0%

### Stanowisko Zarządu odnośnie zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na rok 2013

Zarząd zweryfikował wykonanie prognoz wyników publikowanych wcześniej na rok 2013. Prognoza publikowana przez zarząd została wypełniona zarówno po stronie przychodów jak i zysku netto. Osiągnięte wyniki przekroczyły wartości prognozowane, a odchylenia osiągnęły wartość 5%.



Wyszczególnienie	Prognoza w tys. PLN	Wykonanie w tys. PLN	odchylenia
Przychody ze sprzedaży	167 312	175 759	+ 5%
zysk netto	5 671	5 952	+ 5%

### Zadłużenie Spółki

Główną pozycję zobowiązań Spółki stanowiły zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które wyniosły 21 221 tys. zł i spadły o 31%. W stosunku do 2012 roku poziom zobowiązań ogółem spadł o 32%, a poziom kapitałów własnych wzrósł o 66%.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia spadł do 0,42 z 0,64 w roku 2012.

PASYWA	31.12.2013	31.12.2012
<b>I. Kapitał własny</b>	<b>44 173</b>	<b>26 592</b>
Kapitał podstawowy	1 220	1 000
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 207	1 855
Pozostałe kapitały	35 921	18 923
Zyski zatrzymane	-127	-127
Zysk (strata) netto	5 952	4 942
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>8 102</b>	<b>7 429</b>
Kredyty i pożyczki	2 053	3 109
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 786	1 984
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 219	2 308
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	44	28
Rozliczenia międzyokresowe		
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>23 938</b>	<b>39 350</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	21 221	31 125
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	1 056	7 307
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	128	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 253	670
Rezerwy krótkoterminowe	280	249
Rozliczenia międzyokresowe		
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>76 213</b>	<b>73 372</b>

		31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania i rezerwy / aktywa ogółem	0,42	0,64

### Inwestycje Spółki

Realizowany program inwestycyjny związany jest z wdrożeniem dwóch innowacyjnych rozwiązań procesowo-produktowych. W wyniku zastosowania innowacyjności procesowej „Dwuścienny cienkościenny kształtownik stalowy z powierzchniowym odkształceniem” – Spółka uzyska kształtowniki cienkościenne, które cechują się zwiększoną wytrzymałością na przeciążenia skręcenia i/lub zginania. Koszt wytworzenia kształtowników dwuściennych jest mniejszy niż kształtowników jednościennych o podobnych parametrach. Z kolei celem zastosowania innowacyjności procesowej: „Kształtownik Termoizolacyjny z blachy ocynkowanej” – jest uzyskanie kształtowników, które cechują się zmniejszoną przepuszczalnością termiczną – poprawiając w ten sposób charakterystykę energetyczną stolarki otworowej PCV. Poprzez używanie do produkcji stolarki otworowej PCV profili termoizolacyjnych – charakterystyka energetyczna wytworzonych okien i drzwi jest nieporównywalnie lepsza niż przy zastosowaniu znanych dotychczas standardowych kształtowników o podobnych wymiarach i kształtach.

Na realizację tych dwóch innowacyjnych projektów Spółka uzyskała dotację w wysokości 7.200 tys. zł.

Wyszczególnienie	Źródło finansowania w tys. PLN			Planowana kwota wydatków ogółem	Poniesiona kwota wydatków ogółem na dzień 31.12.2013	Planowany termin zakończenia realizacji
	Środki z emisji	Kredyt technologiczny	Dotacja spłacająca kredyt technologiczny			
Hala produkcyjna 2000 m kw.	800	1 200	800	2 000	608	II/2014
Linia profilująca do produkcji profili specjalnych spawanych	2 969	4 453	2 969	7 422	769	III/2014
Hala produkcyjna 2000 m kw.	800	1 200	800	2 000	608	II/2014
Linia profilująca do produkcji profili specjalnych	2 631	3 947	2 631	6 578	683	III/2014
Plac magazynowo-manewrowy	500	-	-	500	0	II/2014
System informatyczny ERP	1 000	-	-	1 000	0	I/2015
Budynek biurowy	3 000	-	-	3 000	0	II/2015
<b>Razem</b>	<b>11 700</b>	<b>10 800</b>	<b>7200</b>	<b>22 500</b>	<b>2 668</b>	

### Perspektywy rozwoju

Głównymi odbiorcami finalnymi profili stalowych zimnogiętych są firmy z ogólnie pojętego sektora budowlanego. W związku z tym, dynamika wzrostu w branży budowlanej danego rynku bądź regionu determinuje decyzje o rozszerzeniu działań promocyjnych i dystrybucyjnych na danym obszarze. Dodatkowo wysoki poziom PKB określający zamożność i poziom rozwoju gospodarczego krajów będzie wyznacznikiem potencjału dla rozwoju działalności Spółki na rynkach zagranicznych. Wartość importu konstrukcji i ich części (w tym profili stalowych) z Polski jest również determinantą potencjalnego popytu na produkty Przedsiębiorstwa.

Nabywcy produktów MFO oczekują terminowości oraz elastyczności w realizacji zamówień, przejawiającej się głównie w możliwości wyprodukowania nietypowych profili według indywidualnego zamówienia. Oczekują także, że zamówienie realizowane będzie w warunkach zapewniających właściwą jakość, a cena produktu będzie atrakcyjna i adekwatna do oferowanej jakości.

Oczekiwania odbiorców skupiają się zatem wokół 3 czynników, których znaczenie i charakterystyka zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Czynnik	Charakterystyka
<b>Elastyczność oferty</b>	Oczekiwania nabywców instytucjonalnych koncentrują się na kompleksowości i elastyczności oferty, która powinna odpowiadać na ich preferencje i potrzeby. Elastyczność oferty oceniana jest przez pryzmat możliwości zamówienia dowolnej wielkości partii produktów, na zasadach ustalanych indywidualnie z klientem. Dodatkowym aspektem elastyczności oferty jest możliwość składania zamówienia według specyfikacji technicznej preferowanej przed odbiorcą. Czas reakcji, rozumiany jako podjęcie działań związanych z realizacją zamówienia od momentu jego przyjęcia również odgrywa istotną rolę w ocenie elastyczności oferty.

<b>Jakość produktu</b>	Szczególną rolę, ze względu na specyfikę branży, ma jakość wykonywanych elementów, rozumiana jako całkowita zgodność z założeniami, określonymi w dokumentacji technicznej klienta. Odbiorcy oczekują, iż wyrób będzie wyprodukowany z wysokiej jakości surowców, przy zastosowaniu odpowiedniej technologii.
<b>Cena</b>	W zależności od typu i rodzaju produktu odbiorcy oczekują atrakcyjnej ceny, adekwatnej do otrzymywanego produktu.

Źródło: Opracowanie własne.

Światowy rynek stolarki otworowej rozwija się i corocznie odnotowuje wzrost. Przewiduje się, że do 2015 r. wartość globalnego rynku powinna wzrastać o 6,8% rocznie i pod koniec tego okresu osiągnąć poziom 192 mld USD – wynika z najnowszej prognozy przygotowanej przez Freedonia Group. Szczególnym zainteresowaniem będą cieszyły się okna i drzwi do segmentu nie mieszkaniowego. Szybki przyrost odnotuje sprzedaż okien i drzwi energooszczędnych, wspierana w wielu krajach przez programy rządowe.

Europejski rynek okien odbudowuje się po gwałtownym załamaniu przed trzema laty (spadek o 22,4% w 2009 r.), wolumen okien w obrocie przekracza rocznie 125 mln jednostek. Na największym rynku Starego Kontynentu – w Niemczech – w 2010 r. nastąpił 5% wzrost sprzedaży (12,6 mln szt. okien) i 1,5% przyrost w roku 2011, w którym wolumen sprzedaży osiągnął 12,8 mln szt. Jedną z najtrudniejszych sytuacji, wśród dystrybutorów stolarki otworowej, mają gracze obecni na rynku hiszpańskim, na którym notowany jest od trzech lat stały, kilkunastoprocentowy spadek popytu. Niemiecka branża stolarki okiennej to ok. 7,2 tys. przedsiębiorstw, zatrudniających 100 tys. pracowników i osiągających łączne obroty roczne rzędu 8,5 mld euro. Wskaźniki chłonności rynku jednoznacznie umiejscawiają zachodniego sąsiada w czołówce prorozwojowych rynków eksportowych. Największy udział w rynku niemieckim mają okna z tworzyw sztucznych, stanowiące 56,8% całego segmentu.

Na rynku krajowym stolarki otworowej szacowana wielkość produkcji okien i drzwi w Polsce wynosi około 21 mln sztuk, w tym 13 mln sztuk okien.

Na rynku wyrobów stalowych dla budownictwa, w tym profili stalowych, obserwowane jest również zwiększenie konkurencyjności pomiędzy producentami i dystrybutorami, a co za tym idzie spadek rentowności sprzedaży. Wpływ na rentowność sprzedaży może mieć również ewentualne zmniejszanie cen przez producentów stali, co może być efektem nadwyżką mocy produkcyjnych europejskich hut i producentów stali.

## 5. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### 5.1. RYZYKA I ZAGROŻENIA ZEWNĘTRZNE, WYNIKAJĄCE Z OTOCZENIA

#### Ryzyko konkurencji

Spółka funkcjonuje na rynku producentów i dystrybutorów wyrobów stalowych wykonywanych ze stali płaskiej. Działalność Spółki w dużej mierze koncentruje się na produkcji wyrobów stalowych dla budownictwa, producentów stolarki otworowej PCV, branży instalacyjnej, klimatyzacyjnej i automotive. Zakupy surowca i sprzedaż wyrobów ma charakter transakcji SPOTowych.

Istotnymi czynnikami decydującymi o przewadze konkurencyjnej danego podmiotu są: oferowana cena wyrobów, posiadane doświadczenie i zdolności produkcyjno-technologiczne, jakość oferowanych produktów oraz zdolność do szybkiego realizowania kontraktów.

Spółka ogranicza ryzyko konkurencji poprzez:

- umacnianie pozycji zakupowej i dywersyfikację dostawców towarów i usług
- umacnianie pozycji na dotychczasowych rynkach oraz dywersyfikowanie ryzyka homogeniczności branż i obszarów dotychczasowej działalności
- wysokie wyspecjalizowanie i koncentracja na rozwoju w kierunku branż o wysokim technologicznie progu wejścia dla konkurencji
- utrzymywanie własnego działu projektowego, rozwijającego produkty i wytwarzającego nowe technologie produkcyjne

### **Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą**

Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych i planowane wyniki finansowe wpływają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Spółki. Do czynników tych zaliczyć można: wzrost produktu krajowego brutto (PKB), inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany legislacyjne. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na pogorszenie sytuacji finansowej Spółki.

Popyt na usługi oferowane przez Spółkę powiązany jest z sytuacją gospodarczą kraju i rynków europejskich, która ma wpływ na kondycję odbiorców produktów oferowanych przez Spółkę oraz jego konkurencję i przekłada się na ich plany zakupowe.

Nieco mniej pesymistyczne niż w poprzednich miesiącach są oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie. Poprawiły się negatywne dotychczas prognozy dotyczące produkcji, sytuacji finansowej oraz zatrudnienia. Znacząco poprawiają się wskaźniki wyprzedzające koniunkturę PMI, wskazujące na pozytywne nastroje i ocenę ogólnego klimatu koniunktury. Wzrasta również ilość wydanych pozwoleń na budowę w stosunku do poprzednich okresów.

### **Ryzyko zmienności kursu walutowego**

Spółka dokonuje znacznej części zakupów surowców na rynku europejskim i realizuje znaczną część sprzedaży wyrobów na rynku europejskim i południowoamerykańskim. W związku z powyższym posiada wysoką ekspozycję na ryzyko zmienności kursu walutowego. W celu ograniczenia ryzyka Spółka stosuje hedging naturalny dopasowując poziom ekspozycji importowej do ekspozycji eksportowej. Spółka ogranicza ryzyko kursu walutowego również poprzez dokonywanie zabezpieczeń kursu ewentualnych nadwyżek ekspozycji walutowej poprzez stosowanie instrumentów w postaci forwardów i prostych instrumentów opcyjnych.

### **Ryzyko zmienności stóp procentowych**

Spółka w znacznym stopniu finansuje działalność inwestycyjną przy zastosowaniu długoterminowych kredytów inwestycyjnych, opartych o stopy procentowe WIBOR. W związku z tym posiada wysoką ekspozycję na ryzyko zmienności stóp procentowych.

Spółka ogranicza ryzyko zmienności stóp procentowych poprzez stosowanie instrumentów zabezpieczających kurs stopy procentowej w postaci transakcji IRS.

### **Ryzyko zmienności cen stali**

Wyniki finansowe Spółki oraz poziom marży uzyskiwanej na sprzedaży uzależniony jest od poziomu cen stali, która stanowi główny składnik kosztowy w kosztach produkcji profili stalowych. Rynek przy trendzie rosnących cen stali umożliwia osiągnięcie większych przychodów i zrealizowanie większej marży niż przy trendzie cen malejących. Znaczna i nagła obniżka cen stali może się odbić negatywnie na wynikach finansowych Spółki poprzez zmniejszenie uzyskiwanej na sprzedaży marży, a także zmusić do

dokonania przeszacowania zapasów.

Spółka w znacznym stopniu transferuje ryzyko zmienności cen stali na odbiorcę końcowego, dokonując zakupów surowców i ofertując sprzedaż w transakcjach SPOTowych.

#### **Ryzyko związane z sezonowością branży**

Znaczny udział przychodów ze sprzedaży stanowią transakcje związane z kontrahentami działającymi na rynku budowlano-montażowym, który charakteryzuje się stosunkowo wysoką sezonowością. Sezonowość ta wynika w głównej mierze ze zmiennych warunków atmosferycznych, właściwych dla klimatu przejściowego. Okres od późnej jesieni do wczesnej wiosny utrudnia prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych i powoduje silne osłabienie sprzedaży profili okiennych, jednakże nie utrudnia prowadzenia wewnętrznych prac budowlanych, wykończeniowych i montażowych.

Spółka redukuje efekt sezonowości związany z branżą budowlaną poprzez:

- dywersyfikację docelowych grup odbiorców o odbiorców z innych branż niedotkniętych sezonowością bądź takich, które charakteryzują się odmiennym trendem sezonowości, działającym komplementarnie i umożliwiającym zoptymalizowanie wykorzystania mocy produkcyjnych i spłaszczenie amplitudy sezonowości.
- dywersyfikację rynków zbytu i zwiększanie udziału sprzedaży eksportowej do krajów o niższej sezonowości.

#### **Ryzyko związane z nieterminowymi zapłatami**

Sytuacja ekonomiczna podmiotów funkcjonujących w otoczeniu Spółki zależy w głównej mierze od ogólnej kondycji gospodarki oraz od dostępności zewnętrznych źródeł finansowania. Spółka znacznie ogranicza ryzyko związane z nieterminowymi zapłatami poprzez:

- stosowanie instrumentów factoringowych, przyspieszających wskaźnik inkasa należności
- ubezpieczanie należności od ryzyka handlowego
- weryfikowanie wiarygodności kontraktowej kontrahentów przy pomocy wywiadowni gospodarczych
- stałą współpracę z wyspecjalizowanymi podmiotami windykacyjnymi

## **5.2. RYZYKA I ZAGROŻENIA WEWNĘTRZNE, WYNIKAJĄCE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

#### **Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych i niewypełnienia kowenantów kredytowych**

W związku z zewnętrzną i niezależną od Spółki sytuacją makroekonomiczną i pogarszającą się koniunkturą gospodarczą niewykluczone jest nieosiągnięcie wszystkich zakładanych przez Spółkę celów strategicznych oraz przewidzianych umowami kredytowymi parametrów wskaźników finansowych, co może skutkować obniżeniem wśród inwestorów atrakcyjności inwestycyjnej Spółki oraz niekorzystną zmianą dotychczasowych warunków kredytowych, wpływającą negatywnie na wyniki finansowe Spółki.

#### **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi**

W zakresie prowadzonej działalności Spółka zawiera transakcje z podmiotami powiązanymi, w tym z akcjonariuszami oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wynajem nieruchomości na potrzeby działalności gospodarczej, wzajemne dostawy produktów i usług, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na zwiększające się zainteresowanie organów podatkowych zagadnieniem cen transferowych

oraz warunkami transakcji z podmiotami powiązаныmi, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie.

Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

### Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników

Działalność Spółki prowadzona jest w znacznym stopniu w oparciu o wiedzę i doświadczenie wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej. Istnieje potencjalne ryzyko odejścia pracowników o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju Spółki, co mogłoby mieć wpływ na jakość przebiegu procesów wewnętrznych i poziom osiągniętych wyników.

Spółka ogranicza ryzyko utraty kluczowych pracowników poprzez:

- wysoką wewnętrzną kulturę organizacyjną, dzięki której pracownicy identyfikują się ze Spółką,
- odpowiednie kształtowanie motywacyjno-lojalnościowego systemu wynagrodzeń,
- zarządzanie wiedzą i szeroki program szkoleń oraz ustanowienie kompletnych i szczegółowych instrukcji i procedur, umożliwiających stosunkowo łatwe zastępowanie pracowników

## 6. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W stosunku do Spółki nie toczą się postępowania, których wartość indywidualnie lub łącznie stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

## 7. ZNACZĄCE ZOBOWIĄZANIA I DOTACJE

### 7.1. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Umowa kredytowa	okres spłaty				Razem
	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
CRD/37335/12	1 056	2053	0	0	3109
5797/12/M/04	0	0	0	0	0
<b>Łącznie</b>	<b>1 056</b>	<b>2 053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 109</b>

Umowa leasingowa	okres spłaty				Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 3 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	1 253	2 506	1 713	0	5 472
<b>Razem</b>	<b>1 253</b>	<b>2 506</b>	<b>1 713</b>	<b>0</b>	<b>5 472</b>

### Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Pożyczkodawca	Rodzaj kredytu (cel)	Nr Umowy	Kwota z umowy w tys. PLN/ waluta	Zobowiązanie na dzień 31.12.2013 w tys. PLN	Warunki	Termin spłaty	Zabezpieczenie
Millennium S.A. Warszawa	kredyt w rachunku bieżącym (finansowanie bieżącej działalności)	Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 5797/13/M/04 z dnia 19.06.2013	LIMIT w kwocie: 7 500 PLN	3 109	Zmienne 1- miesięczny WIBOR + 0,9 % marża	18.06.2014	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawione przez klienta ,jako zabezpieczenie bezpośrednie gdzie wierzytelność wekslowa jest zabezpieczona zastawem rejestrowym na zapasach , w skład których wchodzi profile, profile specjalne, blacha w kręgach, taśmy, ceowniki, rury o wartości 13000000 - PLN zlokalizowane w 96-500 Sochaczew Kożuszki Parcel 70 A ,stanowiąca własność klienta wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej do kwoty 4000000 PLN ( do czasu ustanowienia zastawu obowiązywać będzie przewłaszczenie z warunkiem zawieszającym )
Raiffeisen Bank S.A. Warszawa	kredyt inwestycyjny (zakup linii do profilowania, rozbudowa hali magazynowe)	Umowa kredytowa z dnia 23 maja 2012 r. nr CRD/37335/12, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 14 listopada 2012 r.	4 200 PLN	0	Zmienne 1- miesięczny WIBOR + 2,2% marża	31.12.2016	1) hipoteka łączna do kwoty 6.300.000 PLN na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi KW nr PL1O/00035359/9 oraz KW nr PL1O/00033981/4; 2) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw (linii profilującej do wytwarzania kształowników cienkościennych) do maksymalnej sumy zabezpieczenia 6.300.000 PLN 3) cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia zapasów i nieruchomości, 4) Pełnomocnictwo do rachunku bankowego 5) Poddanie się egzekucji, do kwoty 6.300.000 PLN

Pożyczkodawca	Umowa /wartość/cel kredytu	Zabezpieczenie
Millennium S.A. Warszawa	Umowa o kredyt technologiczny nr 5786/13/318/04 z dnia 19 czerw ca 2013 r.  Kwota kredytu: 5.653.200 PLN, max. 60% wydatków kwalifikowanych  Na realizację przedsięwzięcia objętego pomocą publiczną w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka Priorytet 4, Działania 4.3. (Projekt: „Dwuścienny kształownik cienkościenny z powierzchniowym odkształceniem i sposób jego wytwarzania”)  od 19.06.2013 r. do 18.01.2020 r	1) hipoteka łączna do kwoty 18.360.000 PLN na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi KW nr PL1O/00035359/9, KW nr PL1O/00027904/6 oraz KW nr PL1O/00033981/4; 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nr 9010066704006 (hipoteka i cesja są zabezpieczeniami wspólnymi z dla umów o kredyt technologiczny nr 5786/13/318/04 oraz nr 5787/13/318/04); 3) zastaw rejestrowy na środkach trwałych (maszyny); Do czasu ustanowienia zastawu zabezpieczeniem będzie przewłaszczenie przedmiotu zastawu na bank; 4) zastaw rejestrowy na wszystkich śr. trwałych (linie technologiczne) zakupionych z kredytu. Zastaw zostanie ustanowiony po zakupieniu linii, nie później niż do dnia 14 stycznia 2015r.; 5) poddanie się egzekucji w zakresie wydania przedmiotu przewłaszczenia; 6) poddanie się egzekucji do kwoty 9.610.440 PLN
Millennium S.A. Warszawa	Umowa o kredyt technologiczny nr 5787/13/318/04 z dnia 19 czerw ca 2013 r.  Kwota kredytu: 5.146.800 PLN, max. 60% wydatków kwalifikowanych  Na realizację przedsięwzięcia objętego pomocą publiczną w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka Priorytet 4, Działania 4.3. (Projekt: „Termoizolacyjny kształownik z blachy ocynkowanej i sposób jego wytwarzania”)  od 19.06.2013 r. do 18.01.2020 r.	1) hipoteka łączna do kwoty 18.360.000 PLN na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi KW nr PL1O/00035359/9, KW nr PL1O/00027904/6 oraz KW nr PL1O/00033981/4; 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nr 9010066704006 (hipoteka i cesja są zabezpieczeniami wspólnymi z dla umów o kredyt technologiczny nr 5786/13/318/04 oraz nr 5787/13/318/04); 3) zastaw rejestrowy na środkach trwałych (maszyny) maksymalna wysokość zabezpieczenia 7.720.200 PLN; Do czasu ustanowienia zastawu zabezpieczeniem będzie przewłaszczenie przedmiotu zastawu na bank; 4) zastaw rejestrowy na wszystkich śr. trwałych (linie technologiczne) zakupionych z kredytu. Zastaw zostanie ustanowiony po zakupieniu linii, nie później niż do dnia 14 stycznia 2015r.; 5) poddanie się egzekucji w zakresie wydania przedmiotu przewłaszczenia; 6) poddanie się egzekucji do kwoty 8.749.560 PLN

## 7.2. DOTACJE

W 2013 roku Spółka realizowała 4 dotacje:

- Opracowanie planu rozwoju w ramach ISR 48-4-O-2013, w tym szkolenia pracownicze. Wartość dotacji 44 tys. EUR
- Wdrożenie planu rozwoju eksportu UDA -POIG.06.01.00-14-085-12 i ekspansji na rynki zagraniczne, w tym Niemcy, Belgię, Francję i Holandię. Wartość dotacji 171 tys. zł.
- Kredyt Technologiczny POIG.04.03.00-00-B99/12 na realizację inwestycji w innowację: „Dwuścienny cienkościenny kształownik stalowy z powierzchniowym odkształceniem” Wartość dotacji 3 769 tys. zł
- Kredyt Technologiczny POIG.04.03.00-00-B97/12 na realizację inwestycji w innowację: „Kształownik Termoizolacyjny z blachy ocynkowanej”. Wartość dotacji 3 431 tys. zł.

## 8. OPIS ISTOTNYCH TRANSAKCYI ZAWARTYCH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI



Pomiędzy MFO S.A. (Dzierżawca), a Markiem Mirskim pełniącym funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej MFO S.A. oraz jego żoną Bożeną Mirską zamieszkałymi w Warszawie przy ul. Batalionu Miotła 28 (Wydzierżawiający) - zawarta została umowa z dnia 01.04.2013 (zastępująca umowę najmu z dnia 11.02.2010, umowę dzierżawy z dnia 15.09.2010 oraz umowę dzierżawy z dnia 22.11.2010) na :

- dzierżawę niezabudowanej działki gruntu nr 21/3 zlokalizowanej w Kożuszkach Parcel, objętej księgą wieczystą KW PL1O/00027904/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- dzierżawę zabudowanej nieruchomości obejmującej działki nr 20/3 oraz 21/4 zlokalizowane w Kożuszkach Parcel, objęte księgą wieczystą KW PL1O/00033981/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W zamian za prawo do wyłącznego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy na cele produkcyjne i inwestycyjne, Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości 7.000,00 zł netto miesięcznie.

Na części nieruchomości małżeństwa Marka i Bożeny Mirskich, obejmującej działki nr 20/3 oraz 21/4, posadowiona jest hala produkcyjna zbudowana przez Spółkę, która jest wykorzystywana w procesie produkcyjnym prowadzonym przez Spółkę .

Nieruchomość jest współobciążona hipotekami zabezpieczającymi wierzytelności z umów kredytowych zawartych przez MFO S.A.: umowy o limit wierzytelności CRD/L/21780/06 (hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 9.750.000,00 PLN) oraz umowy o kredyt inwestycyjny CRD/37335/12 (hipoteka łączna do kwoty 6.300.000,00 PLN).

Ponadto Spółka dokonuje transakcji handlowych, obejmujących wzajemną sprzedaż i zakup produktów i towarów handlowych oraz dokonywanie kompensat wzajemnych należności z tego tytułu, z podmiotami kontrolowanymi przez akcjonariusza Spółki Pana Marka Mirskiego: ze spółką ASCON Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Kożuszki Parcel oraz ze spółką MW Legal 15 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Żadna z transakcji realizowanych pomiędzy podmiotami powiązanymi nie spełniała warunku istotności, ani pojedynczo ani łącznie. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Transakcje handlowe z podmiotami kontrolowanymi przez akcjonariusza Spółki Pana Marka Mirskiego:

	ASCON		MW LEGAL	
	zakupy	sprzedaż	zakupy	sprzedaż
rok	PLN	PLN	PLN	PLN
2013	92 833,15	834 491,45	147 762,75	0,00
2012	1 060 276,41	1 012 228,34	122 532,28	0,00

## 9. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

W 2013 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek pracownikom ani innym podmiotom.

W 2013 roku Spółka nie udzielała kredytów, poręczeń i gwarancji.

## 10. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsca zmiany w składzie osób zarządzających Spółką. Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 01.08.2013 odwołała dotychczasowy jednoosobowy Zarząd i powołała nowy, trzyosobowy Zarząd Spółki. Na dzień 31.12.2013r. skład Zarządu był następujący:

- **Tomasz Mirski** - Prezes Zarządu;
- **Jakub Czerwiński** - Członek Zarządu;
- **Adam Piekutowski** - Członek Zarządu;

W 2013 roku nastąpiły również zmiany w składzie Rady Nadzorczej wprowadzone uchwałą nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 5 sierpnia 2013 r. Na dzień 31.12.2013r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

- **Marek Mirski** - Przewodniczący RN;
- **Tomasz Chmura** - Z-ca Przewodniczącego RN;
- **Marlena Kadej-Barwik** - Członek RN;
- **Sławomir Brudziński** - Członek RN;
- **Marcin Pietkiewicz** - Członek RN;

#### 11. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNIEM DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wynagrodzenie członków Zarządu	464 tys. zł
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	20 tys. zł

#### 12. AKCJE ZNAJDUJĄCE SIĘ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Według wiedzy Zarządu, osoby zarządzające i nadzorujące MFO S.A. posiadają następujące ilości akcji Spółki:

Akcje w posiadaniu organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2013	liczba akcji	wartość nominalna akcji (PLN)	% udział w ogólnej liczbie akcji	liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
Tomasz Mirski - Prezes Zarządu	2 100 000	420 000,00	34%	2 625 000	37%
Jakub Czerwiński - Członek Zarządu	4 348	869,60	0,1%	4 348	0,1%
Marek Mirski - Przewodniczący Rady Nadzorczej	2 000 000	400 000,00	33%	2 500 000	35%
Sławomir Brudziński - Członek Rady Nadzorczej	10 000	2 000,00	0,2%	10 000	0,2%
<b>Razem</b>	<b>4 114 348</b>	<b>822 869,60</b>	<b>67%</b>	<b>5 139 348</b>	<b>72%</b>

#### 13. WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Według informacji posiadanych przez Spółkę, akcjonariuszami, posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, są:

Akcjonariusz	Ilość akcji razem	Udział w kapitale akcyjnym	Ilość głosów razem	% głosów na WZA
<b>Tomasz Mirski</b>	2 100 000	34%	2 625 000	37%
<b>Marek Mirski</b>	2 000 000	33%	2 500 000	35%

#### 14. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W 2013 roku Spółka nie realizowała programu akcji pracowniczych.

#### 15. INFORMACJA O EMISJI AKCJI

Na podstawie Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 5 sierpnia 2013 dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze nowej emisji akcji zwykłych na

okaziciela serii C w liczbie 1.100.000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Akcje oferowane były w ramach oferty publicznej. Cena emisyjna jednej akcji została wyznaczona na 11,30 zł.

Koszty związane z emisją pomniejszającą kapitał zapasowy powstały z nadwyżki wartości emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną.

<b>Wyszczególnienie środków emisji</b>	<b>tys. PLN</b>
<b>Środki pozyskane w ramach oferty publicznej akcji serii C, w tym:</b>	<b>12 430</b>
Środki podwyższające Kapitał Zakładowy	220
Koszty emisji	802
Środki podwyższające Kapitał Zapasowy	11 408

<b>Wyszczególnienie kosztów emisji</b>	<b>tys. PLN</b>
Koszty sporządzenia Prospektu z uwzględnieniem kosztu doradztwa i oferowania	502
Szacunkowy koszt promocji planowanej Oferty	204
Inne koszty przygotowania i przeprowadzenia Oferty Publicznej (druk Prospektu, ogłoszenia obligatoryjne, opłaty KNF, KDPW i GPW)	96
<b>Razem</b>	<b>802</b>

#### **16. INFORMACJE O UMOWIE Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

**a) Data zawarcia przez Spółkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz okresie, na jaki umowa została zawarta.**

Umowę na badanie i przegląd sprawozdania finansowego za 2013 rok Spółka zawarła dnia 01.10.2013 z firmą ECA Auxilium z siedzibą w Krakowie – na podstawie uchwały RN nr 2 z dnia 27.09.2013r..

**b) łączna wysokość wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z tytułu badania i przeglądu sprawozdania finansowego :**

- 10 000 zł netto za przegląd sprawozdania finansowego sp. na dzień 30.06.2013
- 20 000 zł netto za zbadanie sprawozdania finansowego sp. na dzień 31.12.2013

#### **17. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Zarząd MFO S.A. w składzie:

- Tomasz Mirski – Prezes Zarządu,
- Jakub Czerwiński Członek Zarządu
- Adam Piekutowski Członek Zarządu

oświadcza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego wybrany został zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegły rewident, dokonujący badania, spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

## 18. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd MFO S.A. w składzie:

- Tomasz Mirski – Prezes Zarządu,
- Jakub Czerwiński Członek Zarządu
- Adam Piekutowski Członek Zarządu

oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową, finansową spółki MFO S.A. i jej wynik finansowy oraz że sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

## 19. PODPISY ZARZĄDU

  
Prezes Zarządu  
*Tomasz Mirski*  
.....  
Tomasz Mirski  
Prezes Zarządu

Członek Zarządu  
  
*Jakub Czerwiński*  
.....  
Jakub Czerwiński  
Członek Zarządu

Członek Zarządu  
  
*Adam Piekutowski*  
.....  
Adam Piekutowski  
Członek Zarządu

Kożuszki Parcel, 31.03.2014