

**RAPORT ANUAL  
CONFORM REGULAMENTULUI ASF Nr. 5 / 2018  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2019**

Data raportului: **30.04.2020**

Denumirea emitentului: **MECANICA FINA SA**  
Sediul social: **București, sectorul 2, strada Popa Lazăr, nr. 5 – 25**  
Numărul de telefon / fax: **0212520085 / 021.252.76.09**  
Codul Unic de Înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **655**  
Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J40 / 2353 / 1991**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:

**BVB Categoria Standard Actiuni**

Capitalul social subscris și vărsat:

**9.264.890 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate:

**3.705.956 actiuni nominative în forma dematerializată**

**1. Analiza activității societății**

**1.1. a) Descrierea activității de bază a societății**

Societatea a continuat în anul 2019 activitatea de închiriere a bunurilor imobiliare deținute în proprietate (activitate cod CAEN 6820 inclusă în obiectul de activitate: închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate) activități care au inclus și prestări de servicii în legătură cu furnizarea utilitatilor către chiriași, în spațiile închiriate.

De asemenea, societatea a desfășurat activități de contabilitate primară exclusiv pentru societățile în care deține participatii majoritare de capital, respectiv societatea Itagra SA cu sediul în Boranesti, județul Ialomița, ORC J21/316/2006, CUI 18792370 și Societatea Mollo Re SA cu sediul în București, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5– 25, ORC J40/15010/2006, CUI 19034870, activități cu o pondere nesemnificativă în totalul veniturilor societății.

**b) Precizarea datei de înființare a societății**

MECANICA FINA S.A. a fost înființată în temeiul Legii 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, prin Hotărârea Guvernului României nr. 157 din 7 Martie 1991, în urma divizării fostei Întreprinderi de Mecanica Fina București, provenită, la rândul ei, din Societatea de Exploatare Tehnice (S.E.T.) înființată în anul 1923.

**c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar.**

Pentru anul 2019, nu sunt de semnalat evenimente deosebite / semnificative în viața societății.

**d) Descrierea achizițiilor și / sau instrăinărilor de active.**

1. În anul 2019 au fost înregistrate intrări de imobilizări după cum urmează:

Imobilizări corporale în valoare de	12004680 lei, din care:
– achiziții și puneri în funcțiune	= 10352787 lei
– imobilizări în curs	= 1651893 lei

2. În anul 2019 au fost înregistrate ieșiri de mijloace fixe în valoare de 3731625 lei din care:

– echipament tehnic și tehnologic	=	324622 lei
– imobilizări în curs puse în funcțiune	=	141726 lei
– avansuri acordate pentru imobilizări corporale	=	31887 lei
– investiții imobiliare	=	3233390 lei

## **e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:**

### **1.1.1 Elemente de evaluare generala:**

a) Profit (pierdere)	- brut:	391557 lei
	- net:	382227 lei
b) Cifra de afaceri :		7210596 lei
c) Export: nu este cazul		
d) Costuri:		6711947 lei
e) % din piata detinut: nesemnificativ		
f) Lichiditate (disponibil in cont, etc):		241427 lei.

..

### **1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății.**

#### **Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:**

##### **a) Precizarea principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distribuție**

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 20.000 m.p. avand in derulare un numar de 32 contracte de inchiriere. Societatea asigura chiriilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energie electrica, energie termica, gaze naturale, apa/canal) precum si servicii de intretinere si reparatii pentru instalatiile din dotarea spatiilor inchiriate.

In legatura cu activitatea de comercializare a aparatelor de masura si control aflate pe stoc din perioada in care societatea a desfasurat activitati de productie de astfel de aparate, precizam ca a fost lichidat a stocul de manometre tout-inox fara miscare.

Precizari privind valoarea stocurilor de produse finite din perioada in care societatea a desfasurat activitati de productie:

- Sold initial: 277795 lei
- Casate: 277795 lei
- Sold final: -

##### **b) Precizarea ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale emitentului pentru ultimii trei ani.**

Nr. crt.	Grupe de produse / Servicii	Ponderea produselor in totalul cifrei de afaceri (%)		
		2017	2018	2019
1	Închirieri	73,53	76,92	72,62
2	Servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi,	24,28	23,08	26,38
3	Vanzari produse din stoc	2,19	-	1,00
TOTAL		100,00	100,00	100

##### **c) Precizarea produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active in viitorul exercițiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.**

A fost continuat programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor sale imobiliare, program aprobat de adunarea generala a acționarilor. Au fost finalizate lucrarile de amenajare la una dintre cladirile societatii situata la adresa postala din strada Chiristigiilor nr. 46, sector 2 Bucuresti unde functioneaza, incepand cu luna aprilie 2019 o sala de fitnes administrata de societatea Vera Wellness SRL (capital social 40.000 lei) – filiala a societatii Mollo RE SA controlata de emitent (cota de participare a societatii Mollo RE SA la capitalul social al societatii Vera Wellness SRL este de 50%).

De asemenea, sunt in curs de executare lucrari de reabilitare, modernizare si amenajare pentru o alta cladire situata la adresa postala Bucuresti, sectorul 2, soseaua Pantelimon nr. 1-3 care urmeaza a fi valorificata prin inchiriere, dupa finalizarea lucrarilor.

### **1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico materiala**

#### **a) Surse de aprovizionare:**

Pentru energie electrica: ENEL ENERGIE

Pentru energie termica: RADET

Pentru gaze: ENGIE (GDF SUEZ Energy Romania S.A.)

Pentru materiale si subansamble: Romstal, Power Electric, Deko Office, Hilti

Pentru executarea lucrarilor de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor imobiliare: Romtam , Expert Instal, Class Instal.

**b) Preturi pentru materiale:** prin negociere cu furnizorii.

**c) Dimensiuni stocuri:** in concordanta cu necesitatile activității interne a societatii

### **1.1.4 Evaluarea activității de vânzare:**

#### **a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și / sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung.**

A fost continuata, la nivelul societatii, politica investitionala axata pe reabilitarea, modernizarea si intretinerea cladirilor detinute in proprietate in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiari si de negociere / stabilire a unor preturi corespunzatoare de chirie.

Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii dar si surse imprumutate (credite bancare). Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediata, aceluasi tip de activitati avand in vedere faptul ca domeniul inchirierilor (desi s-au mentinut si fenomene precum plata cu intarziere a facturilor de catre clienti) a ramas pe un trend ascendent si in anul 2019.

Ca perspectiva pe termen mediu si lung, asa cum am aratat si in rapoartele anuale precedente, Administratia societatii intentioneaza sa realizeze un proiect de dezvoltare imobiliara de anvergura finalizabil in urmatorii ani. Avand in vedere ca in zona au fost dezvoltate proiecte similare (Noua Piata OBOR, Mall-ul Veranda) care au crescut si vor creste atractivitatea zonei, Administratia a continuat, pe baza planurilor urbanistice de zona si de detaliu, analizele demarate anterior pentru identificarea celor mai bune solutii de realizare a proiectului imobiliar propus. Au fost antamate discutii cu proprietari si detinatori de imobile (terenuri si constructii) din imediata vecinatate a locatiilor societatii in scopul gasirii modalitatilor de cooperare reciproc profitabila pentru realizarea proiectului fiind incheiat un protocol de colaborare in acest sens. In mod evident, Administratia va continua investigatiile si diligentele pentru atingerea scopurilor propuse, dar toate deciziile urmeaza a fi luate in functie de evolutia si efectele crizei declansate de epidemia de coronavirus.

#### **b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piața a produselor sau serviciilor emitentului și a principalilor competitori.**

In domeniul inchirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurenta cea mai puternica si este de asteptat o prezenta si mai semnificativa a acestora in zona in care actioneaza societatea (zona de nord-est a Capitalei).

#### **c) Descrierea oricarei dependente semnificative a emitentului fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.**

Aproximativ 21 % din veniturile obtinute din derularea contractelor de inchiriere provin din contracte incheiate cu organizatori de evenimente a caror activitate este si va fi afectata in 2020 de evolutia epidemiei de coronavirus astfel incat este foarte posibila o ajustare semnificativa a conditiilor contractuale cu implicatii negative certe in veniturile din inchirieri la nivelul anului 2020.

### **1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajați / personalul societatii:**

#### **a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societatii precum și a gradului de sindicalizare a fortei de munca:**

In 2019 societatea a avut un numar mediu de 13 salariați, angajați cu contract de munca pe durata nedeterminata, forța de munca înalt calificata in activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale si administrative ale societatii si in activitatea de intretinere a cladirilor si instalatiilor.

In ceea ce priveste gradul de sindicalizare a fortei de munca, precizam faptul ca, la nivelul societatii, nu ființează nicio organizație sindicala.

**b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajați precum si a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi:**

Raporturile dintre Administrație si salariați sunt raporturi de munca normale, instituționalizate prin contractele de munca individuale, neexistând elemente si / sau stări conflictuale in derularea acestor raporturi de munca.

La nivelul societatii nu este negociat si incheiat un contract colectiv de munca, avand in vedere numarul de salariați actual, inferior numarului minim pentru care legea obliga la incheierea unui contract colectiv de munca.

**1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de baza a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetica a impactului activităților de baza ale emitentului asupra mediului înconjurător precum si a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.**

Societatea a renunțat la activitățile cu impact semnificativ asupra mediului (acoperiri metalice, tratament termic) si nu mai desfasoara activitati de productie care sa oblige la emiterea / obtinerea autorizatiei de mediu.

Nu au existat, nu exista si nici nu se preconizează sa apăra litigii cu privire la incalcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

**1.1.7 Evaluarea activității de cercetare dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exercițiul financiar precum si a celor ce se anticipează in exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.**

Nu este cazul.

**1.1.8 Evaluarea activității societatii privind managementul riscului. Descrierea expunerii emitentului fata de riscul de preț, de credit, de lichiditate si de cash flow. Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii privind managementul riscului.**

**Riscul de credit.** Societatea este expusa, in principal riscului de pierdere financiara care apare, in activitatea de inchiriere sau in cea de comert, in masura in care un client nu isi indeplineste obligatiile contractuale. In astfel de cazuri se cauta solutii amiabile de rezolvare si, dupa caz, se apeleaza la solutionarea lor in justitie.

**Riscul de schimb valutar.** Societatea este expusa, in principal riscului de schimb valutar la imprumuturile bancare contractate. Societatea are o expunere redusa la fluctuatiile de curs valutar in raport cu valoarea creditelor contractate deoarece majoritatea veniturilor provin din contracte de inchiriere negociate in euro.

**Riscul de lichiditate.** Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru instrumentele sale de debitare. Politica societatii este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Administratia societatii primeste periodic prin compartimentele specializate analize si previziuni privind fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate. In privinta lichiditatilor bancare, conducerea societatii analizeaza periodic situatia disponibilitatilor in conturi bancare pentru a preveni eventuale disfunctionalitati in derularea relatiilor.

**Riscul operational.**

Riscul operational este riscul dat de producerea unor pierderi – directe sau indirecte - provenind din cauze asociate proceselor, personalului, tehnologiei si infrastructurii societatii precum si din factori externi (altii decat riscul de credit, de piata si de lichiditate) precum cele provenind din cerinte legale si de reglementare si din standardele general acceptate cu privire la comportamentul organizational.

Riscul operational poate proveni din toate operatiunile societatii. Conducerea societatii efectueaza controale legate de riscul operational, responsabilitatile in acesta directie fiind indreptate spre dezvoltarea / perfectionarea standardelor generale ale societatii de gestionare a riscului pe urmatoarele domenii: separarea responsabilitatilor, autorizarea, reconcilierea si monitorizarea tranzactiilor, alinierea la cerintele legale si de reglementare, documentarea controalelor si procedurilor, si adecvarea lor in scopul prevenirii riscurilor identificate, raportarea perderilor operationale si remedierea cauzelor generatoare, elaborarea de planuri de continuitate operationala, stabilirea unor standarde de etica, prevenirea riscului de litigii si de asigurare, diminuarea riscurilor si utilizarea eficienta a asigurarilor, unde este cazul.

**Adecvarea capitalurilor.** Politica Administratiei in problema capitalurilor este concentrata pe mentinerea unei solide baze de capital care sa asigure dezvoltarea societatii in mod constant si atingerea obiectivelor investitionale propuse.

### **1.1.9 Elemente de perspectiva privind activitatea societatii:**

**a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea emitentului, comparativ cu aceeași perioada a anului anterior.**

Era de asteptat ca, in comparatie cu aceeași perioada a anului trecut, sa consideram ca, in conditiile cresterii economice inregistrate in ultimii ani si ale relansarii creditelor de consum, vor fi mai putini factori de incertitudine care sa afecteze lichiditatea societatii. Din pacate, asa, cum aratam si mai sus, va trebuie sa procedam la o analiza complexa asupra evolutiei si efectelor crizei declansate de noul coronavirus COVID 19 pentru a putea stabili si aplica cele mai bune masuri pentru asigurarea lichiditatilor.

**b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.**

Resursele societatii su fost si sunt orientate prioritar catre finantarea programului de reabilitare, modernizare si amenajare / utilare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate. Pe aceasta baza, am fi putut presupune intemeiat, bazandu-ne pe datele concrete ale cresterii economice inregistrate de Romania in ultimii ani si pe relansarea creditelor, ca sunt sanse pentru obtinerea unor rezultate mai bune in activitatea de baza a societatii. Din pacate previziunile sunt nesigure din aceeași cauza mentionata la punctele 1.1.4 a si 1.1.9 a: criza declansata de epidemia noului coronavirus.

**c) Prezentarea si analiza evenimentelor, tranzactiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de baza.**

Administratia societatii mizeaza pe o mentinere si chiar o crestere a veniturilor din activitatea de baza intrucat urmeaza a fi obtinute venituri din inchirieri in alte locatii ale societatii in care au fost si vor fi finalizate lucrari de modernizare si amenajare. Totul va depinde de durata si efectele crizei declansate de epidemia de coronavirus.

## **2. Activele corporale ale emitentului**

### **2.1. Precizarea amplasării si caracteristicilor principalelor capacități de producție in proprietatea emitentului.**

#### **TERENURI:**

Nr. crt.	Amplasare	Suprafata exclusiva / mp	Suprafata indiviza (cota parte indiviza / mp)
1	Str. Popa Lazăr, nr. 5-25, sector 2	21.088,21	-
2	Str. Pantelimon, nr. 1-3, sector 2	16.808	504,67
3	Str. Chiristigii, nr. 46, sector 2	2.117,50	-
4	Str. Popa Lazăr, nr. 12	-	615,60
5	Str. Popa Lazăr, nr. 10	795,90	-
6	Sos Pantelimon, nr. 10 - 12	-	131,84
7	str. Ion Heliade Radulescu, nr. 12-14	91	-
8	str. Ion Heliade Radulescu, nr. 33	478	
9	Extravilan - Boranesti – Ialomita ; terenuri arabile	55.300	

**CLĂDIRI:**

Nr. crt.	An P.I.F	Indicativ constructie	Denumire	Suprafata construita desfasurata -mp-	Amplasare Bucuresti Sector 2
1	1974	C 1	VOPSITORIE-VULCANIZARE	456	Str. Popa Lazar 5-25
2	1974	C 1	MAGAZIE NEFEROASE	546	Str. Popa Lazar 5-25
3	1940	C 14	PAVILION ADMINISTRATIV	1408	Str. Popa Lazar 5-25
4	1976	C 14	ANEXA TEHNICA	1327	Str. Popa Lazar 5-25
5	1962	C 14	HALA	1876	Str. Popa Lazar 5-25
6	1964	C 14	HALA	348	Str. Popa Lazar 5-25
7	1948	C 14	HALA	1072	Str. Popa Lazar 5-25
8	1957	C 14	CENTRALA TERMICA	164	Str. Popa Lazar 5-25
9	1941	C 15	HALA	1088	Str. Popa Lazar 5-25
10	1940	C 16	CLADIRE (BIROURI)	994	Str. Popa Lazar 5-25
11	1935	C 16	HALA 1	522	Str. Popa Lazar 5-25
12	1956	C 16	HALA 2	522	Str. Popa Lazar 5-25
13	1960	C 16	GRUP SOCIAL / SALA FEST.	980	Str. Popa Lazar 5-25
14	1975	C 27	HALA 100	23504	Str. Popa Lazar 5-25
15	1977	C 31	BLOC TURN S+P+ET. 1	735	Sos. Pantelimon 10-12
16	2004	C 31	BLOC TURN ET. 2	352	Sos. Pantelimon 10-16
17	2003	C 31	BLOC TURN ET. 7	352	Sos. Pantelimon 10-12
18	2003	C 31	BLOC TURN ET. 8	352	Sos. Pantelimon 10-12
19	2003	C 31	BLOC TURN ET. 9	300	Sos. Pantelimon 10-12
20	1974	C 1	HALA 50	7728	Sos. Pantelimon 1-3
21	1961	C 4	HALA 60	6854	Sos. Pantelimon 1-3
22	1914	C 2	DEBITAJ 1	239	Sos. Pantelimon 1-3
23	1970	C 3	DEBITAJ 2	60	Sos. Pantelimon 1-3
24	1975	C 1	CANTINA	2112	Str. Chiristigiilor 46
25	1973	C1	CAMIN 1	2365	Str. Popa Lazar 10
26	1980	C1	CAMIN 3	1715	Str. Popa Lazar 12
27	1928	C1	Imobil locuinta	230	Str. I. H. Radulescu 33

**2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului.**

Parte din clădirile societății au o vechime apreciabilă (a se vedea tabelul de mai sus) dar au fost supuse unor măsuri de consolidare, reabilitare, modernizare, amenajare și întreținere curentă, proces continuu care necesită investiții permanente care să asigure atractivitate spațiilor construite oferite spre închiriere.

**2.3. Precizarea eventualelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale emitentului.**

Intr-un litigiu (despre care am informat și în raportul anual pe 2018) societatea Mecanica Fina SA are calitate procesuală de reclamant. Este vorba de un dosar pe rolul Judecătoriei Urziceni. Mecanica Fina SA deține în localitatea Boranesti – Ialomita un teren în suprafața de 1068 mp pe care este amplasată o construcție detinută în proprietate de altcineva, domnul Aeleni Petru care locuiește în această casă împreună cu familia.

Și terenul și casa au aparținut fostului IAS Boranesti, devenit societatea CERES SA Boranesti în prezent radiată din registrul comerțului (din 2008). CERES SA a vândut la licitație casa existentă pe teren (dar fără teren) domnul Aeleni Petru dobândind proprietatea asupra casei prin contract de v-c încheiat ulterior cu castigatorul licitației. Terenul a fost cumpărat de la CERES SA de către Mecanica Fina SA în cadrul procedurii de faliment (prin contract de v-c semnat de judecătorul sindic) dar din cauza acestei situații atipice nu și-a putut întabula proprietatea asupra terenului motiv pentru care nu a adus terenul ca aport la capitalul social al societății Itagra (asa cum a făcut-o cu alte terenuri și construcții din vecinătate preluate tot de la CERES SA prin același contract). Pe terenul din vecinătatea construcției, domnul Aeleni Petru și-a edificat niste acareturi (pe lângă casa detinută în proprietate) motiv pentru care Mecanica Fina SA a solicitat instanței de judecată să oblige paratul la desființarea acareturilor edificate abuziv și să dispună evacuarea paratului din terenul ocupat abuziv.

Prin cerere reconventionala, paratul Aeleni Petru a solicitat instantei, in contradictoriu cu Mecanica Fina SA si Itagra SA, stabilirea unei cai de acces la calea publica prin terenurile invecinate apartinand celor doua societati. Instanta a admis actiunea dispunand evacuarea reclamantului si obligandu-l sa desfiinteze constructiile edificate abuziv pe proprietatea societatii. Instanta a acordat paratului un drept de superficie pentru terenul pe care este amplasata locuinta cumparata de el si i-a acordat un drept de trecere prin terenul societatii Itagra SA. Societatea Mecanica Fina SA a cerut executarea silita a sentintei sub aspectul evacuarii si al desfiintarii constructiilor edificate abuziv, procedura fiind, la data in desfasurare.

### **3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent**

#### **3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare.**

Societatea MECANICA FINA SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti Sectiunea Actiuni, Categoria Standard, Segment Principal, incepand cu data de 12 august 2015.

Listarea pe bursa a fost aprobata prin Decizie a Autoritatii de Supraveghere Financiara (ASF) in baza careia actiunile societatii (simbol MECE pe piata de capital) au fost admise la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti SA in urma finalizarii demersurilor legale efectuate de emitent in conformitate cu prevederile Legii 151 / 2014 privind clarificarea statutului juridic al actiunilor care se tranzactioneaza pe Piața RASDAQ sau pe piața valorilor mobiliare necotate.

Actiunile emise de societatea Mecanica Fina SA nu se tranzactioneaza pe alte piete din tara si nici pe piete din alte tari.

#### **3.2. Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / plătite / acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.**

In ultimii trei ani societatea nu a distribuit dividende. Profiturile nete inregistrate de societate in 2015 si 2016 au fost repartizate la fondul de dezvoltare, iar la 31.12.2017, societatea a inregistrat pierderi.

Profiturile inregistrate de societate la 31.12.2018 si la 31.12.2019 au fost repartizate pentru acoperirea pierderii din anul 2017.

#### **3.3. Descrierea oricăror activitati ale societatii de achiziționare a propriilor acțiuni.**

Nu este cazul.

Facem precizarea ca un numar de 706 actiuni (0.019 % din capitalul social total al societatii) sunt actiuni evidentiata de Depozitarul Central SA ca actiuni apartinand emitentului. Sunt actiuni ramase nedistribuite in urma alocarii "pro rata" a actiunilor reprezentand majorarile de capital cu valoarea profiturilor reinvestite din anii anteriori aprobate prin hotarari ale adunarii generale a actionarilor.

#### **3.4. In cazul in care emitentul are filiale, precizarea numărului si a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mama deținute de filiale.**

In anul 2006 au fost constituite doua societati comerciale pe actiuni in care MECANICA FINA SA are, participatii de capital. Constituirea celor doua societati a fost aprobata prin hotarari ale adunarii generale a actionarilor. Este vorba de societatea MOLLO RE SA care activeaza in domeniul imobiliar, respectiv in sectorul activitatilor de cazare (cod CAEN 5590 – Alte facilitati de cazare) si de societatea ITAGRA SA care activeaza in domeniul agricol (cod CAEN 0111 - cultivarea cerealelor si plantelor oleaginoase). In ambele societati Mecanica Fina SA este actionar majoritar cu o cota de participare la capitalul social de peste 99 %

De precizat ca in anul 2019 actionarul majoritar Mecanica Fina SA a decis, prin hotararea nr. 2 din 27.11.2019 a adunarii generale extraordinare a actionarilor, majorarea participatiei sale la capitalul social al societatii Itagra SA cu suma totala de 3.000.000 lei din care suma 2.500.000 lei reprezinta imprumuturi acordate acestei societati si nerambursate la scadenta, iar diferenta de 500.000 lei aporturi noi in numerar.

De asemenea a fost convocata o noua adunare generala extraordinara care va decide asupra unei noi majorari a participatiei societatii Mecanica Fina SA la capitalul social al societatii Itagra SA, de data aceasta cu suma totala de 5.000.000 lei din care suma de 4.900.000 lei reprezinta imprumuturi acordate acestei societati (filiale) si nerambursate la scadenta, iar suma de 100.000 lei aporturi noi in numerar.

Vor fi asigurate, astfel, conditiile necesare pentru dezvoltarea societatii Itagra SA care activeaza in domeniul agricol, un domeniu cu mare potential de crestere.

In cursul anului 2019, societatea Mecanica Fina SA a incheiat un contract de vanzare cumparare de actiuni (inscris cu data certa inregistrat sub nr. 69 din 11.10.2019 la Biroul Notarilor Publici Asociati Boroi din Municipiul Bucuresti) prin care societatea a preluat un pachet de 56.047 de actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei/actiune reprezentand 38,72789 % din capitalul social total al societatii de tip inchis Industrial Cefin SA cu sediul social in Bucuresti, sector 2, str. Popa Lazar, nr. 5 – 25 Imobil C16 Etaj 1, Modul 6, avand numar de ordine in registrul comertului J40/9492/1995 si cod unic de inregistrare 7867787. Din acest pachet de actiuni, un numar de 54.600 de actiuni a fost preluat de la societatea Mol Invest SA, persoana juridica romana cu sediul in Bucuresti, str. Popa Lazar, nr. 5 – 25, Imobil C16, Etaj 1, Modul 4 avand cod unic de inregistrare 13671261, numar de ordine in Registrul Comertului J 40 / 969 / 2001 - actionar majoritar al societatii Mecanica Fina SA, iar diferenta de 1.447 actiuni de la Mollo Sergio, Presedintele Consiliului de Administratie – Director General al societatii Mecanica Fina SA. In urma preluarii pachetului de 56.047 de actiuni conform contractului precizat, societatea Mecanica Fina SA a devenit actionar al societatii Industrial Cefin SA cu o cota de participare la capitalul social de 38,72789 %, cota de participare la capitalul social al societatii Industrial Cefin SA a actionarului Mol Invest SA scade de la 49,00014% la 11,27211 % reprezentand 16.313 actiuni cu valoare nominala de 2,50 lei, iar calitatea de actionar al societatii Industrial Cefin SA a domnului Mollo Sergio inceteaza. Prin urmare, emitentul Mecanica Fina SA si actionarul sau majoritar – societatea Mol Invest SA detin impreuna un numar de 72.360 de actiuni cu valoarea nominala de 2,50 lei reprezentand 50 % din capitalul social al societatii Industrial Cefin SA. Despre preluarea pachetului de 56.047 de actiuni am informat actionarii societatii Mecanica Fina SA si investitorii pe piata de capital prin Raportul Curent din data de 17.10.2019 transmis prin platformele BVB IRIS si ASF SIR.

Informatii detaliate, la 31.12.2019, despre cele trei societati la care societatea Mecanica Fina SA detine pachete de actiuni sunt prezentate in cele ce urmeaza.

Denumire societate	Sediu societate	Capital social total - Ron -	Aportul la capital Cota de participare a societatii Mecanica Fina SA si natura aportului	Activitatea desfasurata Cod CAEN	Conducere
ITAGRA SA ORC:J/21/316/2006 CUI: 18792370	Com. Boranesti, jud. Ialomița	7.900.000 lei din care 3.601.600 lei aport in natura	7.899.600 lei / 99,995% din care aport in natura 3.601.600 lei (terenuri si constructii agricole) si aport in numerar 4.298.000 lei.	Cultivarea cerealelor Cod CAEN 0111	Administrator Unic Mollo Sergio
MOLLO RE SA ORC:J40/15010/2006 CUI: 19034870	București sector 2, str. Popa Lazăr nr. 5-25 Imobil C16 Etaj 1 Modul 5	200.000 lei aport in numerar	199.700 lei / 99,85% aport in numerar	Alte facilitati de cazare Cod CAEN 5590	Administrator Unic Mollo Sergio
INDUSTRIAL CEFIN SA ORC: J40/9492/1995 CUI: 7867787	București sect. 2, str. Popa Lazăr nr. 5-25 Imobil C16 Etaj 1 Modul 6	361.800 lei	180.900 lei aport in numerar	Inchirierea bunurilor imobiliare proprii Cod CAEN 6820	Consiliu de Administratie care a delegat conducerea executiva unui director general, ales din afara administratorilor, in persoana dlui Mollo Sergio



La nivelul exercițiului financiar 2019, societatile ITAGRA SA, MOLLO RE SA si INDUSTRIAL CEFIN SA la care societatea Mecanica Fina SA detine pachete de actiuni, au inregistrat urmatoarele rezultate:

1. ITAGRA SA	- Cifra de afaceri	=	8773372 lei
	- Profit net	=	214457 lei
2. MOLLO RE SA	- Cifra de afaceri	=	1798952 lei
	- Profit net	=	385407 lei
3. INDUSTRIAL CEFIN SA	- Cifra de afaceri	=	1484781 lei
	- Profit net	=	602515 lei

**3.5 In cazul in care societatea a emis obligatiuni si / sau alte tipuri de creanta datorie, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.**

Prin hotararile adoptate in sedinta desfasurata in data de 11.11.2019, adunarea generala extraordinara a actionarilor societatii Mecanica Fina SA a aprobat de principiu o emisiune de obligatiuni corporative, neconvertibile (indiferent daca sunt nominative sau la purtator, garantate sau negarantate, in forma materializata sau dematerializata, daca vor fi listate la orice bursa sau nu si/sau denominate in lei, euro, orice alta moneda sau orice combinatie a celor de mai sus), avand o valoare nominala maxima totala de 5.000.000 lei sau echivalentul acestei sume in orice alta moneda si cu o scadenta de pana la 3 ani, in una sau mai multe emisiuni si/sau transe (fie ca au aceleasi caracteristici si/sau caracteristici diferite, inclusiv in ceea ce priveste forma obligatiunilor, valoarea nominala, rata dobanzii si/sau data scadentei).

Obligatiunile urmau sa fie vandute in conformitate cu una sau mai multe oferte publice adresate publicului si/sau anumitor investitori calificati si/sau profesionali si/sau in baza altor exceptii de la publicarea unui prospect in legatura cu emisiunea de astfel de obligatiuni si/sau una sau mai multe plasamente private catre investitori (profesionali, calificati sau nu).

Destinatia fondurilor: finantarii proiectelor de dezvoltare ale societatii si ale filialei acesteia, societatea Itagra SA.

In sedinta sa din data de 18 decembrie 2019, Consiliul de Administratie al societatii Mecanica Fina SA, a stabilit caracteristicile finale ale emisiunii de obligatiuni, in conformitate cu imputernicirea acordata prin Hotararea AGEA nr. 1/11.11.2019, dupa cum urmeaza:

- Tip obligatiuni: corporative, neconvertibile, subordonate, negarantate, in forma dematerializata, denominate in Euro
- Valoarea nominala totala a emisiunii: 1.000.000 Euro
- Numar obligatiuni emise: 1.000;
- Valoarea nominala: 1.000 Euro/obligatiune;
- Rata dobanzii: fixa de 3,25% pe an, platibila semestrial;
- Scadenta: 3 ani (36 luni)
- Pretul de emisiune/vanzare: egal cu valoarea nominala, respectiv 1.000 Euro/obligatiune;
- Conditia de inchidere cu succes a Ofertei: prin vanzarea a minim 50% dintre obligatiunile oferite initial, reprezentand 500 obligatiuni, respectiv subscrieri totale de minim 500.000 Euro;
- Subscrierea minima in Oferta: cel putin 1 obligatiune insemnand o suma de 1.000 EUR;
- Metoda de intermediere/alocare: Conform procedurilor/codului BVB si a Prospectului elaborat de Emitent si Intermediarul Prime Transaction SA;
- Mod de plata a principalului: integral la scadenta finala a obligatiunilor;
- Tip plasament: Oferta publica;
- Tip investitori: investitori individuali si investorilor calificati sau profesionali.

Prin Decizia nr. 101 din 30.01.2020. ASF a aprobat prospectul de oferta publica de vanzare de obligatiuni emise de Mecanica Fina SA (Obligatiuni MECE 23).

Conditia de inchidere cu succes a ofertei prin vanzarea a minum 50 % din obligatiuni nu s-a realizat procentul de obligatiuni vadute in total obligatiuni oferite fiind de 10,90 %.

#### **4. Conducerea emitentului**

##### **4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a următoarelor informații:**

###### **a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție)**

Prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007 administrarea societatii a fost încredințată pentru un mandat de 4 ani unui Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri și condus de un Președinte – Director General în persoana d-lui **Mollo Sergio**, cetățean italian, vârsta 60 ani, studii tehnico - economice superioare, 26 ani experiență în management, cu domiciliul / reședința în București, sector 2 str. Popa Lazar, nr. 5-25.

Ceilalți membri ai Consiliului de Administrație sunt:

- **Mollo Giuseppe Alessandro** cetățean italian, născut la data de 16.04.1988 în Italia, localitatea Agropoli ( SA ) - Italia necăsătorit, domiciliat în loc. Massagno via San Gottardo nr. 77 - Ticino – Elveția și
- **Mollo Simona** cetățenie italiană și elvețiană, necăsătorită, născută la data de 24.10.1989 în localitatea Agropoli ( SA ) – Italia, domiciliată în loc. Massagno via San Gottardo nr. 77 - Ticino – Elveția, studii superioare economice.

Administratorii au fost realesi în funcție succesiv, pentru noi mandate de câte 4 ani, prin Hotărârea AGA nr. 7 / 07.12.2011, Hotărârea AGA nr. 9 / 07.12.2015 și, respectiv Hotărârea AGA nr. 6 / 09.12.2019.

###### **b) orice acord, înțelegere sau legătura de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator:**

Administratorii Mollo Giuseppe Alessandro și Mollo Simona – membri ai Consiliului de Administrație aleși prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007 și realesi succesiv prin hotărârile AGA nr. 7 / 07.12.2011, 9 / 07.12.2015 și 6 / 09.12.2019 sunt fiul și, respectiv, fiica Președintelui Consiliului de Administrație – Director General, Mollo Sergio.

###### **c) participarea administratorului la capitalul emitentului:**

Mollo Giuseppe Alessandro: 10.946 acțiuni (0,295 % din capitalul social)) la 31.12.2019.

###### **d) lista persoanelor afiliate emitentului:**

A se vedea pct. 3.4.

##### **4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii. Pentru fiecare prezentarea următoarelor informații:**

###### **a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă:**

Conducerea executivă a societatii a fost și este asigurată statutar de Mollo Sergio, Președintele Consiliului de Administrație care are, conform actului constitutiv și funcția de Director General al societatii. Directorul General reprezintă legal societatea în raporturile cu terți și în justiție precum și la încheierea oricărui acte juridice. Mandatul Directorului General are o durată de 4 ani, egală cu durata mandatului Consiliului de Administrație (a se vedea precizările de la pct. 4.1. „a”).

Departamentul Economic și Administrativ al societatii a fost și este condus de un Contabil Șef în persoana d-nei Rogojan Maria numită în funcție la data de 01.08.2008 pe durată nedeterminată. Anterior numirii în funcția de Contabil Șef, doamna Rogojan Maria a îndeplinit funcția de Director Economic și Administrativ al societatii.

###### **b) orice acord, înțelegere sau legătura de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive:**

Nu este cazul

**c) participarea persoanei respective la capitalul societatii.**

Mollo Sergio - nu detine participatii la capitalul social al societatii  
Rogojan Maria - detine un numar de 459 de actiuni reprezentand 0,0124 % din capitalul social.

**4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului:**

Nu este cazul.

**5. Situația financiar-contabila**

**Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:**

**a) elemente de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar si alte disponibilitati lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;**

<b>ELEMENTE DE BILANT</b>	<b>2016 - lei -</b>	<b>2017 - lei -</b>	<b>2018 - lei -</b>	<b>2019 - lei -</b>
<b>ACTIVE</b>				
Active imobilizate – total, din care:	174036557	179680845	179290923	196589886
- Imobilizări corporale	542038	828701	787462	847326
- Investitii imobiliare	167968875	173321866	172995651	182717583
- Investitii in actiuni	5488130	5488130	5488130	13013734
- Alte active imobilizate	37514	42148	19680	11243
Active circulante – total, din care:	1497338	1638341	4176958	3097260
- Stocuri - total	204579	183317	479746	288874
- Disponibilitati bănești	482236	385742	73792	241427
- Valori de încasat si alte valori	810523	1069282	3623420	2566959
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>175533894</b>	<b>181319186</b>	<b>183467881</b>	<b>199687146</b>
<b>PASIVE</b>				
Capitaluri proprii – total, din care:	144211534	147271526	147836587	158535580
- Capital social	79152825	79152825	79152825	79152825
- Rezerve legale	621016	640887	640887	675453
- Rezerve din reevaluare		14288942	13395835	23712602
- Alte rezerve	287876	718677	718677	718677
- Impozit amanat		(2286231)	(2143334)	(2143334)
Rezultat reportat	63289352	63699146	55380386	56037130
Rezultat curent	460465	(9068970)	691310	382227
Datorii – total	31322360	33674770	35615347	41133865
Venituri in avans		499140	15947	17701
<b>TOTAL PASIVE</b>	<b>175533894</b>	<b>181319186</b>	<b>183467881</b>	<b>199687146</b>

- b) contul de profit si pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% in vânzările nete sau in veniturile brute; provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmează a se efectua in următorul an; dividendele declarate si plătite;**

<b>INDICATORI</b>	<b>2016 - lei -</b>	<b>2017 - lei -</b>	<b>2018 - lei -</b>	<b>2019 - lei -</b>
Venituri din Exploatare	6604737	4873839	6074370	7315477
Cheltuieli pentru Exploatare	6058185	15832440	6539805	6411444
<b>REZULTAT DIN EXPLOATARE</b>	<b>546552</b>	<b>(10958600)</b>	<b>(465435)</b>	<b>603530</b>
Venituri Financiare	171423	11	1346978	465434
Cheltuieli Financiare	208356	291968	320275	677407
<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>(36933)</b>	<b>(291957)</b>	<b>1026703</b>	<b>(211973)</b>
<b>REZULTAT CURENT AL EXERCITIULUI</b>	<b>509619</b>	<b>(11250558)</b>	<b>561268</b>	<b>391557</b>
Venituri totale	6776160	4873850	7421348	7780911
Cheltuieli totale	6266541	16124408	6860080	7389354
<b>REZULTAT BRUT</b>	<b>509619</b>	<b>(11250558)</b>	<b>561268</b>	<b>391557</b>
Venituri din impozitul pe profit amanat		2181589	156747	
Impozit pe profit / venit	49154	-	26705	9330
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>460465</b>	<b>(9068970)</b>	<b>691310</b>	<b>382227</b>

- c) cash flow: toate schimbările intervenite in nivelul numerarului in cadrul activității de baza, investițiilor si activității financiare, nivelul numerarului la începutul si la sfârșitul perioadei.**

- Numerar la începutul perioadei 73792 lei (casa si banci).
- Numerar la sfârșitul perioadei 241427 lei (casa si banci).

### **Semnături**

Presedinte CA – Director General  
Mollo Sergio

Contabil Sef  
Rogojan Maria

### **Precizari:**

- a) Actul constitutiv al societatii a fost modificat in cursul anului 2019 in baza hotararii nr. 6/09.12.2019 a adunarii generale a actionarilor privind realegerea, pentru un nou mandat de 4 (patru) ani, respectiv pana la data de 10.12.2024, a administratorilor societatii cu reconfirmarea Presedintelui Consiliului de Administratie-Director General.
- b) Lista societatilor controlate de emitent: a se vedea pct. 3.4. al prezentului Raport.
- c) In anul 2019, nu au existat acte de demisie / demitere in randul membrilor CA ori in conducerea executiva.