

**RAPORT ANUAL  
CONFORM REGULAMENTULUI ASF Nr. 5 / 2018  
PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR 2020**

Data raportului: **29.04.2021**  
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 2020 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 împreună cu filiala acesteia, societatea Itagra Bio Terra SRL, ORC J21/35/2020, CUI 42145490, societatea Mollo Re SA cu sediul în București, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5 – 25, ORC J40/15010/2006, CUI 19034870 și societatea Industrial Cefin SA cu sediul în București, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5 – 25, ORC J40/9492/1995, CUI 7867787, 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 2020 sunt de semnalat două evenimente deosebite / semnificative în viața uneia dintre filialele emitentului Mecanica Fina SA, societatea Itagra SA.

1. Societatea Itagra SA a desfășurat și desfășoară, de la data înființării (iunie 2006), pe teritoriul localităților Boranesti, Barcanesti, Urziceni și Dragoesti din județul Ialomița, activități agricole constând în cultivarea cerealelor, plantelor leguminoase și a plantelor producătoare de semințe oleaginoase (cod CAEN 0111). Începând cu anul agricol 2016 – 2017, societatea Itagra SA s-a implicat în agricultura ecologică, desfășurând activități agricole de acest tip pe o suprafață de 105,25 ha. Societatea a încheiat contract de inspecție și certificare cu Austria Bio Garantie GmbH Enzersfeld – Sucursala București reusind, după 3 ani de conversie, certificarea ecologică a acestei suprafețe de teren.

In vederea separarii activitatilor in conditii care sa ofere o cat mai eficienta administrare a afacerii in domeniul agriculturii ecologice, societatea Itagra SA a luat decizia de infiintare a unei societati si a efectuat demersurile legale care s-au finalizat prin inregistrarea la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Ialomita, sub numarul J21/35/2010, a societatii Itagra Bio Terra SRL, persoana juridica romana organizata sub forma juridica de societate cu raspundere limitata cu asociat unic.

Politica societatii Itagra Bio Terra SRL este circumscrisa practicilor ecologice care sa asigure mentinerea fertilitatii si sanatatii solului prin metode biologice, precum: rotatia culturilor, lucrari manuale, folosirea ingrasamintelor organice prin care se mareste si se mentine procentul de materie organica a solului si prin neutilizarea ingrasamintelor chimice reducand riscul spalarii substantelor nutritive, o amenintare pentru apa potabila. In prezent, societatea Itagra Bio Terra SRL isi desfasoara activitatea exclusiv in domeniul agriculturii ecologice prin preluarea, de la asociatul sau unic, societatea Itagra SA, atat a suprafetei de 105,25 ha certificata ecologic cat si a Angajamentelor asumate de aceasta societate pe masura M11– Agricultura ecologica. Societatea are in derulare contractul de inspectie si certificare nr. 126 din 12.03.2020 incheiat cu Austria Bio Garantie GmbH Enzersfeld – Sucursala Bucuresti care, in urma efectuării inspectiilor prevazute de legislatia in materia agriculturii ecologice, a emis societatii Certificatul de conformitate 2020 pentru urmatoarele produse si suprafete de teren: grau de toamna - 91,73 ha, lucerna - 7,11 ha, plante medicinale si aromatice (coriandru, musetel) - 5,82 ha, pepeni - 0.40 ha.

- De asemenea, adunarea generala extraordinara a actionarilor societatii Mecanica Fina SA a aprobat, prin hotararea nr. 1 din 29.04.2020, majorarea participatiei societatii Mecanica Fina SA la capitalul social al societatii Itagra SA cu sediul in loc. Boranesti, jud. Ialomita, ORC: J21/316/2006; CUI: 18792370, cu suma totala de 5.000.000 lei din care 4.900.000 lei reprezentand totalul imprumuturilor succesive in suma totala de 4.900.000 lei acordate de societatea Mecanica Fina SA, in calitate de actionar majoritar, societatii Itagra SA si 100.000 lei reprezentand aporturi noi in numerar. Majorarea capitalului social a fost aprobata prin hotararea nr. 5 din 05.05.2020 a adunarii generale a actionarilor societatii Itagra SA, iar capitalul social total al societatii Itagra SA este, in prezent, de 12.900.000 lei, cota de participare a societatii Mecanica Fina SA la acest capital fiind de 99,997 %.

#### **d) Descrierea achizițiilor si / sau instrăinărilor de active.**

- In anul 2020 au fost înregistrate intrări de imobilizari corporale in valoare de 9.240.096 lei, din care:
  - achiziții si puneri in funcțiune = 9.152.382 lei
  - imobilizări in curs = 87.714 lei
  -
- In anul 2020 au fost înregistrate ieșiri de mijloace fixe in valoare de 2.033.491 lei reprezentand imobilizari in curs puse in functiune.

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

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

<b>Nr. crt.</b>	<b>Indicator</b>	<b>Rezultat (lei)</b>
<b>1</b>	<b>Profit brut</b>	<b>679.576</b>
<b>2</b>	<b>Profit net</b>	<b>679.576</b>
<b>3</b>	<b>Cifra de afaceri</b>	<b>7.427.427</b>
<b>4</b>	<b>Export</b>	<b>N/A</b>
<b>5</b>	<b>Costuri (cheltuieli totale)</b>	<b>12.205.428</b>
<b>6</b>	<b>% din piata detinut</b>	<b>nesemnificativ</b>
<b>7</b>	<b>Lichiditate (disponibil in cont, etc)</b>	<b>269.537</b>

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

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

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

Societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 19.000 m.p. avand in derulare un numar de 28 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.

##### **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 (%)		
		2018	2019	2020
1	Închirieri	76,92	72,62	79,04
2	Servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi,	23,08	26,38	20,96
3	Vanzari produse din stoc	-	1,00	-
TOTAL		100,00	100,00	100,00

##### **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.**

Sunt in curs de executare / finalizare lucrari de reabilitare, modernizare si amenajare pentru una din cladirile detinute de societate in proprietate, respectiv cladirea 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:**

Nr. crt.	Specificatie	Furnizor(i)
1	Energie electrica	Enel Energie SA
2	Energie termica	Termoenergetica SA
3	Gaze naturale	Engie SA
4	Materiale si subansamble	Romstal, Power Electric, Deko Office, Hilti
5	Modernizare proprietati	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 interna si / sau externa si a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu si 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.

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 plecand de la realitatea 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 analizele demarate anterior pentru identificarea celor mai bune solutii de realizare a proiectului imobiliar propus.

Asa cum am punctat si in Raportul anual 2020, 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, pe de o parte, de evolutia si efectele crizei declansate de epidemia de coronavirus, iar pe de alta parte de modul in care autoritatile locale vor reusi sa finalizeze si sa aprobe Planul Urbanistic Generala si planul urbanistic de Zona.

**b) Descrierea situat iei concuren iale in domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piața a produselor sau serviciilor emitentului si 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 27 % din veniturile emitentului Mecanica Fina SA provin din contracte incheiate cu organizatori de evenimente a caror activitate a fost suspendata prin acte normative special emise in baza decretelor de instituire a starii de urgenta si de alerta pe teritoriul Romaniei si va putea fi inca afectata de evolutia epidemiei de coronavirus.

Prin urmare, au fost necesare unele modificari ale conditiilor contractuale cu implicatii negative certe in nivelul incasarilor din inchirieri la nivelul anului 2020.

A trebuit sa renegociem unele clauze contractuale, in privinta modalitatilor de plata perfectand acte aditionale la contractele de inchiriere prin care am reglementat plata obligatorie a utilitatilor consumate in spatiile inchiriate si o plata minima de 30 % din valoarea chiriei lunare cu obligatia chiriasilor de a achita diferentele de chirie imediat ce restrictiile vor fi ridicate si activitatea lor reluata.

**1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angaja i / personalul societatii:**

**a) Precizarea numărului si a nivelului de pregătire a angaja ilor societatii precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca:**

In 2020 societatea a avut un numar mediu de 12 salaria i, angaja i cu contract de munca pe durata nedeterminata, for a de munca înalt calificata in activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale si administrative ale societatii si in activitatea de intretinere a cladirilor si instalatiilor.

Sub aspectul sindicalizarii fortei de munca, precizam faptul ca, la nivelul societatii, nu fiin teaz  nicio organiza ie sindicala. De altfel numarul de salaria i la nivelul emitentului Mecanica Fina SA este inferior celui cerut de lege pentru infiintarea unui sindicat.

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

Raporturile dintre Administrație si salaria i sunt raporturi de munca normale, institu ionalizate prin contractele de munca individuale, neexist nd 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 salaria i 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 sintetică a impactului activităților de baza ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.**

Societatea a renunțat la activitățile cu impact semnificativ asupra mediului (acoperiri metalice, tratament termic) și nu mai desfășoară activități de producție care să oblige la emiterea / obținerea autorizației de mediu. Nu au existat, nu există și nici nu se preconizează să apară litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

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

Nu este cazul.

**1.1.8 Evaluarea activității societății privind managementul riscului. Descrierea expunerii emitentului față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow. Descrierea politicilor și a obiectivelor societății privind managementul riscului.**

**Riscul de credit.**

Societatea este expusă, în principal riscului de pierdere financiară care apare, în activitatea de închiriere sau în cea de comerț, în măsura în care un client nu își îndeplinește obligațiile contractuale. În astfel de cazuri se caută soluții amiabile de rezolvare și, după caz, se apelează la soluționarea lor în justiție.

**Riscul de schimb valutar.**

Societatea este expusă, în principal riscului de schimb valutar la împrumuturile bancare contractate. Societatea are o expunere redusă la fluctuațiile de curs valutar în raport cu valoarea creditelor contractate deoarece majoritatea veniturilor provin din contracte de închiriere negociate în euro.

**Riscul de lichiditate.**

Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finanțare și a rambursărilor sumei de principal pentru instrumentele sale de debitare. Politica societății este orientată spre asigurarea unui flux de numerar care să îi permită să își îndeplinească obligațiile ajunse la scadență cautând să mențină solduri de numerar sau să convină facilități adecvate pentru a satisface nevoile de plăți. Administrația societății primește periodic prin compartimentele specializate analize și previziuni privind fluxul de numerar și disponibilitățile banesti ale companiei și se asigură că societatea are resurse lichide suficiente pentru a-și onora obligațiile de plată în toate împrejurările rezonabile preconizate. În privința lichidităților bancare, conducerea societății analizează periodic situația disponibilităților în conturi bancare pentru a preveni eventuale disfuncționalități în derularea relațiilor.

**Riscul operational.**

Riscul operational este riscul dat de producerea unor pierderi – directe sau indirecte - provenind din cauze asociate proceselor, personalului, tehnologiei și infrastructurii societății precum și din factori externi (alții decât riscul de credit, de piață și de lichiditate) precum cele provenind din cerințe legale și de reglementare și din standardele general acceptate cu privire la comportamentul organizațional.

Riscul operational poate proveni din toate operațiunile societății. Conducerea societății efectuează controale legate de riscul operational, responsabilitățile în această direcție fiind îndreptate spre dezvoltarea / perfecționarea standardelor generale ale societății de gestionare a riscului pe următoarele domenii: separarea responsabilităților, autorizarea, reconcilierea și monitorizarea tranzacțiilor, alinierea la cerințele legale și de reglementare, documentarea controalelor și procedurilor, și adecvarea lor în scopul prevenirii riscurilor identificate, raportarea pierderilor operationale și remedierea cauzelor generatoare, elaborarea de planuri de continuitate operatională, stabilirea unor standarde de etică, prevenirea riscului de litigii și de asigurare, diminuarea riscurilor și utilizarea eficientă a asigurărilor, unde este cazul.

**Adecvarea capitalurilor.**

Politica Administrației în problema capitalurilor este concentrată pe menținerea unei solide baze de capital care să asigure dezvoltarea societății în mod constant și atingerea obiectivelor investitoriale propuse.

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

**a) Prezentarea si analizarea 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 analizarea 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 de coronavirus.*

**c) Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, 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. Veniturile societatii Mecanica Fina SA provin din derularea contractelor de inchiriere a spatiilor construite detinute in proprietate. Cel mai important eveniment din anul 2020 care trebuie raportat este cel al declansarii epidemiei de coronavirus care a determinat instituirea starii de urgenta la nivelul intregii tari incepand cu data de 16 martie 2020 continuata cu starea de alerta. Au fost emise acte normative speciale prin care au fost suspendate unele activitati economice printre care si organizarea de evenimente care presupun participarea fizica de persoane in spatii inchise. Societatea Mecanica Fina SA are in derulare contracte de inchiriere incheiate cu organizatori de astfel de evenimente ponderea acestor contracte fiind de 27 % din totalul contractelor. Cu acestia, a trebuit sa renegociem unele clauze contractuale in privinta modalitatilor de plata perfectand acte aditionale la contractele de inchiriere prin care am reglementat plata obligatorie a utilitatilor consumate in spatiile inchiriate si o plata minima de 30 % din valoarea chiriei lunare cu obligatia chiriasilor de a achita diferentele de chirie imediat ce restrictiile vor fi ridicate si activitatea lor reluata. Prin urmare societatea s-a confruntat cu probleme legate de incasarea facturilor de chirie si utilitati.*

*Alti chiriasi au fost afectati indirect de masurile impuse de evolutia epidemiologica astfel ca s-au inregistrat cazuri de incetare a unor contracte de inchiriere la solicitarea chiriasilor.*

*Au fost, de asemenea, necesare modificari ale conditiilor contractuale in sensul diminuarii, la solicitarea chiriasilor a suprafetelor inchiriate.*

*Situatia este similara si pentru una dintre filialele emitentului Mecanica Fina SA, societatea Industrial Cefin SA.*

*De asemenea, prin actele normative speciale emise pe parcursul starii de urgenta si al starilor de alerta, s-a dispus suspendarea activitatilor didactice cu prezenta fizica, masura care a avut si are repercusiuni in activitatea unei alte filiale a emitentului Mecanica Fina SA, societatea Mollo Re SA care gestioneaza doua camine studentesti in Bucuresti, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 10 si 12. Suspendarea cursurilor universitare a determinat foarte multi studenti sa paraseasca unitatile locative si sa ceara scutirea de la plata facturilor de cazare. Au fost dispuse masuri de reducere a tarifelor de cazare astfel incat, in activitatea acestei filiale, sa fie diminuat cat mai mult impactul asupra pozitiei financiare.*

*Situatia a determinat scaderea drastica (peste 50 %) a gradului de ocupare a unitatilor locative la nivelul celor doua camine studentesti. Cu privire la aceasta filiala (societatea Mollo Re SA) a emitentului se impune sa mentionam efectele negative ale pandemiei de coronavirus si ale actelor normative speciale emise de autoritati asupra activitatii filialei sale, societatea Vera Wellness SRL, care desfasoara activitati ale centrelor de fitness si care a fost obligata sa isi intrerupa sau sa isi reorganizeze activitatea, cu efecte certe in diminuarea veniturilor din activitatea clubului de fitness pe care il administreaza.*

Un alt eveniment important la nivelul anului 2020 l-a constituit seceta pedologica ce s-a manifestat in judetul Ialomita, judet in care isi desfasoara activitatea agricola o alta filiala a emitentului Mecanica Fina SA, societatea Itagra SA. Au fost depuse documentele necesare la Primariile competente (Boranesti, Barcanesti si Urziceni) in sensul identificarii parcelelor afectate si al gradului de afectare si au fost efectuate verificarile necesare de catre comisia speciala constituita la nivelul judetului, astfel incat societatea sa poata beneficia de despagubirile acordate conform legislatiei incidente. Din pacate societatea nu a beneficiat de aceste despagubiri, platile nefiind inca aprobate de autoritatile competente.

De precizat ca, in conditiile mai sus aratate si aplicand pentru obtinerea unora din facilitatile stabilite prin actele normative emise in scopul diminuarii efectelor pandemiei de coronavirus, societatea a beneficiat de amanarea la plata a ratelor la creditele bancare acordate de creditorul Patria Bank SA precum si de esalonarea la plata a obligatiilor fiscale acordata de organul fiscal competent. De esalonarea la plata a obligatiilor fiscale a beneficiat si Itagra SA – filiala a emitentului Mecanica Fina SA

## 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	Boranesti – Ialomita - terenuri arabile si Cc	6.877	

#### 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, 8 si 9	1054	Sos. Pantelimon 10-12
18	1974	C 1	HALA 50	7728	Sos. Pantelimon 1-3
19	1961	C 4	HALA 60	6854	Sos. Pantelimon 1-3
20	1914	C 2	DEBITAJ 1	239	Sos. Pantelimon 1-3
21	1970	C 3	DEBITAJ 2	60	Sos. Pantelimon 1-3
22	1975	C 1	CANTINA	2112	Str. Chiristigiilor 46
23	1973	C1	CAMIN 1	2365	Str. Popa Lazar 10
24	1980	C1	CAMIN 3	1715	Str. Popa Lazar 12
25	1928	C1	IMOBIL LOCUINTA	230	Str. I. H. Radulescu 33

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

*Parte din clădirile societatii au o vechime apreciabila (a se vedea tabelul de mai sus) dar au fost supuse unor masuri de consolidare, reabilitare, modernizare, amenajare si intretinere curenta, proces continuu care necesita investitii permanente care sa asigure atractivitate spatiilor oferite spre inchiriere.*

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

*Intr-un litigiu (despre care am informat si in raportul anual pe 2019) societatea Mecanica Fina SA are calitate procesuala de reclamant. Este vorba de un dosar pe rolul Judecatoriei Urziceni. Mecanica Fina SA detine in localitatea Boranesti – Ialomita un teren in suprafata de 1068 mp pe care este amplasata o constructie detinuta in proprietate de altcineva, domnul Aeleni Petru care locuieste in aceasta casa impreuna cu familia.*

*Si terenul si casa au apartinut fostului IAS Boranesti, devenit societatea CERES SA Boranesti in prezent radiata din registrul comertului (din 2008). CERES SA a vandut la licitatie casa existenta pe teren (dar fara teren) domnul Aeleni Petru dobandind proprietatea asupra casei prin contract de v-c incheiat ulterior cu castigatorul licitatiei.*

*Terenul a fost cumparat de la CERES SA de catre Mecanica Fina SA in cadrul procedurii de faliment (prin contract de v-c semnat de judecatorul sindic) dar din cauza acestei situatii atipice nu si-a putut intabula proprietatea asupra terenului motiv pentru care nu a adus terenul ca aport la capitalul social al societatii Itagra (asa cum a facut-o cu alte terenuri si constructii din vecinatate preluate tot de la CERES SA prin acelasi contract).*

*Pe terenul din vecinatatea constructiei, domnul Aeleni Petru si sotia Aeleni Elena si-au edificat niste acareturi (pe langa casa detinuta in proprietate) motiv pentru care Mecanica Fina SA a solicitat instantei de judecata sa oblige paratul la desfiintarea acareturilor edificate abuziv si sa dispuna evacuarea paratului din terenul ocupat abuziv.*

*Prin cerere reconventionala, paratii Aeleni Petru si Aeleni Elena au 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, prin sentinta nr. 1001 din 30.05.2018, pronunțată de Judecătoria Urziceni in dosarul 598/2016 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 evacuării si al desfiintării constructiilor edificate abuziv, si, constatand refuzul paratilor de a executa sentinta de buna voie, a solicitat instantei competente sa autorizeze reclamanta (Mecanica Fina SA) să procedeze, pe cheltuiala debitorilor, la desființarea lucrărilor de pe terenul său, astfel cum s-a stabilit prin sentința nr. 1001 din 30.05.2018, pronunțată de Judecătoria Urziceni.*

*Ca urmare a admiterii cererii, au fost executate lucrarile de desfiintare a constructiilor si s-a cerut executarea silita a debitorilor pentru recuperarea cheltuielilor aferente lucrarilor de desfiintare.*

*Concomitent cu procedura executării silite, paratii au introdus o contestatie la executare contestand valoarea lucrarilor (dosarul de afla in curs de solutionare), dar si o actiune in constatare prin care solicita instantei sa constate existenta unui drept de folosinta asupra unei suprafete de teren din terenul societatii Mecanica Fina SA care sa le permita utilizarea corespunzatoare a casei de locuit. Dosarul se afla, de asemenea in procedura de solutionare la Judecătoria Urziceni.*

*De asemenea, paratii au introdus o cerere de ordonanta presedintiala avand ca obiect obligarea paratei Mecanica Fina SA la desfiintarea împrejurii executate din stâlpi și plăci de beton dupa desfiintarea / demolarea constructiilor si reamplasarea căminului cu puț și hidorfor, a racordului de alimentare cu apă, a fosei septice și a racordului de canalizare care fusesera scoase odata cu demolarea constructiilor.*

*Instanta a respins cererea, paratii au atacat sentinta cu apel, iar instanta de apel (Tribunalul Ialomita) a admis in parte cererea de ordonanță președințială formulată de reclamant și obligand pârâta Mecanica Fina SA să refacă căminul cu puț și hidorfor, racordul de alimentare cu apă, fosa septică și racordul de canalizare care deserveau construcția proprietatea reclamantilor, dar a pastrat dispozițiile primei instanțe cu privire la respingerea cererii de desființare a împrejurii executate din stâlpi și plăci de beton pentru granitirea proprietatii. Sentinta data in apel nu a fost pusa in executare.*



### **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. La 31.12.2017 societatea a inregistrat pierderi. Profitul inregistrat de societate la 31.12.2018 in suma de 691.310 lei a fost repartizat pentru acoperirea partiala a pierderii din anul 2017. Profitul inregistrat de societate la 31.12.2019 in suma de 8.113.195 lei a fost repartizat astfel: 458.301 lei la rezerve legale, 797.336 lei pentru acoperirea integrala a pierderii din 2017 si 6.857.558 lei ca rezultat reportat reprezentand profit nerepartizat (cont 117).

Profitul inregistrat de societate la 31.12.2020 in suma de 679.576 lei va fi repartizat la rezerve „legale” si la „alte rezerve”.

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

Nu este cazul, cu 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 actiunilor 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 si de societatea ITAGRA SA care activeaza in domeniul agricol.

In ambele societati Mecanica Fina SA este actionar majoritar cu o cota de participare la capital de peste 99%.

Reamintim 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, prin hotararea nr. 1 din 29.04.2020, majorarea participatiei societatii Mecanica Fina SA la capitalul social al societatii Itagra SA cu suma totala de 5.000.000 lei din care 4.900.000 lei reprezentand totalul imprumuturilor succesive in suma totala de 4.900.000 lei acordate de societatea Mecanica Fina SA, in calitate de actionar majoritar, societatii Itagra SA si 100.000 lei reprezentand aporturi noi in numerar. Ca urmare a acestor infuzii de capital, capitalul social total actual al societatii Itagra SA este de 12.900.000 lei, iar cota de participare a societatii Mecanica Fina SA la acest capital este de 99,997 % fiind 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.

Societatea Mollo Re SA detine o participatie de capital de 50 % la societatea Vera Wellness SRL care desfasoara activitati ale centrelor de fitness si care are un capital social total de 40.000 lei.

Societatea Itagra SA detine participatii la societatea Bio Valley SRL (90, 40% dintr-un capital social total de 15.000 lei) si la societatea Itagra Bio Terra SRL (100% dintr-un capital social total de 20.000 lei).

Detalii despre infiintarea societatii Itagra Bio Terra SRL au fost inserate in cuprinsul punctului 1.1.c. din prezentul Raport Anual 2020.

Informatii detaliate, la 31.12.2020, 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	12.900.000 lei din care 3.601.600 lei aport in natura	12.899.600 lei 99,997% din care aport in natura 3.601.600 lei (terenuri si constructii agricole) si aport in numerar 9.298.000 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	140.117,50 lei 38,73% aport in numerar	Inchirierea bunurilor imobiliare proprii Cod CAEN 6820	Consiliu de Administratie care a delegat conducerea executiva unui director general in persoana domnului Mollo Sergio

La nivelul exercițiului financiar 2020, 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	=	5.910.339 lei
	- Pierdere (brut)	=	783.665 lei
2. MOLLO RE SA	- Cifra de afaceri	=	1.057.888 lei
	- Pierdere (brut)	=	326.305 lei
3. INDUSTRIAL CEFIN SA	- Cifra de afaceri	=	1.467.288 lei
	- Profit (brut)	=	668.791 lei

La nivelul exercițiului financiar 2020:

- societatea Vera Wellness SRL - filiala a societatii Mollo RE SA a inregistrat o cifra de afaceri de 605.361 lei si un profit (brut) de 22.686 lei;
- societatea Itagra Bio Terra SRL - filiala a societatii Itagra SA a inregistrat o cifra de afaceri de 229.559 lei si o pierdere (brut) de 71.594 lei;
- societatea Bio Valley SRL – filiala a societatii Itagra SA nu a desfasurat activitate.

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

Asa cum am informat prin Raportul Anual aferent anului financiar 2019, prin hotararile adoptate in sedinta desfasurata in data de 11.11.2019, adunarea generala extraordinara a actionarilor societatii Mecanica Fina SA a aprobat o emisiune de obligatiuni corporative, neconvertibile avand o valoare 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. Destinatia fondurilor urma sa fie finantarea proiectelor de dezvoltare ale societatii si ale filialei acesteia, societatea Itagra SA. In sedinta 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. 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). Din pacate, conditia de inchidere cu succes a ofertei prin vanzarea a minun 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 urmatoarelor informatii:**

#### **a) CV (nume, prenume, vârsta, calificare, experiența profesionala, funcția si vechimea in funcție)**

Prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007 administrarea societatii a fost încredințata pentru un mandat de 4 ani unui Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri si condus de un Președinte – Director General in persoana d-lui **Mollo Sergio**, cetatean italian, nascut la data de 18.08.1956, studii tehnico - economice superioare, 26 ani experienta in management, cu domiciliul / resedinta in Bucuresti, sector 2 str. Popa Lazar, nr. 5-25, Bloc C14.

Ceilalți membri ai Consiliului de Administrație sunt:

**Mollo Giuseppe Alessandro** cetatean italian, născut la data de 16.04.1988 in Italia, localitatea Agropoli (SA) - Italia necăsătorit, domiciliat in loc. Massagno via San Gottardo nr. 77 - Ticino – Elveția si

**Mollo Simona** cetățenie italiana si elvetiana, necăsătorita, născuta la data de 24.10.1989 in localitatea Agropoli ( SA) – Italia, domiciliata in loc. Massagno via San Gottardo nr. 77 - Ticino – Elveția, studii superioare economice.

Administratorii au fost realesi in functie succesiv, pentru noi mandate de cate 4 ani, prin Hotararea AGA nr. 7 / 07.12.2011, Hotararea AGA nr. 9 / 07.12.2015 si, respectiv Hotararea AGA nr. 6 / 09.12.2019.

**b) orice acord, înțelegere sau legătura de familie între administratorul respectiv și o alta persoana datorita căreia persoana respectiva a fost numita 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 hotararile 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: 18.612 actiuni (0,5 % din capitalul social)) la 01.03.2021.

**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 executiva:**

Conducerea executiva a societatii a fost și este asigurata statutar de Mollo Sergio, Presedintele Consiliului de Administratie care are, conform actului constitutiv și funcția de Director General al societatii.

Directorul General reprezinta legal societatea in raporturile cu tertii și in justitie precum și la incheierea oricaror acte juridice. Mandatul Directorului General are o durata de 4 ani, egala cu durata mandatului Consiliului de Administratie (a se vedea precizarile de la pct. 4.1. „a”).

Departamentul Economic și Administrativ al societatii a fost și este condus de un Contabil Sef in persoana d-nei Rogojan Maria numita in funcție la data de 01.08.2008 pe durata nedeterminata. Anterior numirii in funcția de Contabil Sef, doamna Rogojan Maria a îndeplinit funcția de Director Economic și Administrativ al societatii.

**b) orice acord, intelegere sau legatura de familie între persoana respectiva și o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita 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. și 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 și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atribuțiile 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;**

<i>ELEMENTE DE BILANT</i>	<i>2017 lei</i>	<i>2018 lei</i>	<i>2019 lei</i>	<i>2020 lei</i>
<b>ACTIVE</b>				
<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	179.680.845	179.290.923	196.589.887	201.948.835
<i>din care:</i>				
<i>Imobilizări corporale</i>	828.701	787.462	1.057.946	2.252.070
<i>Investitii imobiliare</i>	173.321.866	172.995.651	182.507.635	181.677.772
<i>Investitii in actiuni</i>	5.488.130	5.488.130	13.013.734	18.013.734
<i>Alte active immobilizate</i>	42.148	19.680	10.572	5.259
<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	1.638.341	4.176.958	3.097.257	4.746.023
<i>din care:</i>				
<i>Stocuri – total</i>	183.317	479.746	285.867	2.845
<i>Disponibilitati bănești</i>	385.742	73.792	241.427	269.537
<i>Valori de încasat si alte valori</i>	1.069.282	3.623.420	2.569.963	4.473.641
<b>TOTAL ACTIVE</b>	181.319.186	183.467.881	199.687.144	206.694.858
<b>PASIVE</b>				
<b>CAPITALURI PROPRII – TOTAL</b>	147.271.526	147.836.587	157.599.062	160.409.595
<i>din care:</i>				
<i>Capital social</i>	79.152.825	79.152.825	79.152.825	79.152.825
<i>Rezerve legale</i>	640.887	640.887	640.887	1.099.188
<i>Rezerve din reevaluare</i>	14.288.942	13.395.835	-	-
<i>Alte rezerve</i>	718.677	718.677	718.677	718.677
<i>Impozit amanat</i>	(2.286.231)	(2.143.334)	-	-
<i>Rezultat reportat</i>	63699146	55.380.386	68.973.478	78.759.329
<i>Rezultat curent</i>	(9.068.970)	691.310	8.113.195	679.576
<b>DATORII – TOTAL</b>	33.674.770	35.615.347	42.070.381	46.285.263
<b>VENITURI IN AVANS</b>	499.140	15.947	17.701	-
<b>TOTAL PASIVE</b>	181.319.186	183.467.881	199.687.144	206.694.858

- 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;**

INDICATORI	2017	2018	2019	2020
Venituri din Exploatare	4.873.839	6.074.370	14.398.854	12.469.248
Cheltuieli pentru Exploatare	15.832.440	6.539.805	5.020.854	11.338.112
<b>REZULTAT DIN EXPLOATARE</b>	<b>(10.958.600)</b>	<b>(465.435)</b>	<b>9.378.000</b>	<b>1.131.136</b>
Venituri Financiare	11	1.346.978	465.434	415.756
Cheltuieli Financiare	291.968	320.275	677.407	867.316
<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>(291.957)</b>	<b>1.026.703</b>	<b>(211.973)</b>	<b>(451.560)</b>
<b>REZULTAT CURENT AL EXERCITIULUI</b>	<b>(11.250.558)</b>	<b>561.268</b>	<b>9.166.027</b>	<b>679.576</b>
Venituri totale	4.873.850	7.421.348	14.864.289	12.885.004
Cheltuieli totale	16.124.408	6.860.080	5.698.261	12.205.428
<b>REZULTAT BRUT</b>	<b>(11.250.558)</b>	<b>561.268</b>	<b>9.166.027</b>	<b>679.576</b>
Venituri din impozitul pe profit amanat	2.181.589	156.747	(1.052.832)	-
Impozit pe profit / venit	-	26.705	-	-
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>(9.068.970)</b>	<b>691.310</b>	<b>8.113.195</b>	<b>679.576</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 241.427 lei (casa si banci).
- Numerar la sfârșitul perioadei 269.537 lei (casa si banci).

### **Semnături**

Presedinte CA – Director General  
Mollo Sergio

Contabil Sef  
Rogojan Maria

### **Precizari:**

- a) Actul constitutiv al societatii nu a fost modificat in cursul anului 2020.
- b) La pct. 3.4. al prezentului Raport sunt prezentate informatii cu privire la societatile controlate de emitent.
- c) In anul 2020, nu au existat acte de demisie / demitere in randul membrilor CA ori in conducerea executiva.