

**RAPORT ANUAL  
CONFORM REGULAMENTULUI ASF Nr. 5 / 2018  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2021**

Data raportului: **29.04.2022**

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 2021 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.**

Nu au avut loc fuziuni sau reorganizări semnificative nici la nivelul emitentului Mecanica Fina SA și nici la nivelul filialelor sale sau al societăților controlate, în timpul exercițiului financiar 2021.

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

1. În anul 2021 au fost înregistrate intrări de imobilizări corporale în valoare de 340.254 lei, din care:

– achiziții și puneri în funcțiune	= 106.927 lei
– imobilizări în curs	= 233.327 lei

2. În anul 2021 au fost înregistrate ieșiri de mijloace fixe în valoare de 50.256 lei reprezentând imobilizări în curs puse în funcțiune.

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

**1.1.1 Elemente de evaluare generala:**

Nr. crt.	Indicator	Rezultat (lei)
1	Profit brut	5.037.174
2	Profit net	4.513.182
3	Cifra de afaceri	6.855.591
4	Export	N/A
5	Costuri (cheltuieli totale)	7.470.604
6	% din piata detinut	nesemnificativ
7	Lichiditate (disponibil in cont, etc)	86.625

**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**

Societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 19091 m.p. avand in derulare un numar de 33 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 (%)		
		2019	2020	2021
1	Închirieri	72,62	79,04	75,17
2	Servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi,	26,38	20,96	24,83
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 substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.**

Sunt, inca, 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, Avi Compact
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 societății**

#### **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 continuată, la nivelul societății, politica investițională axată pe reabilitarea, modernizarea și întreținerea clădirilor deținute în proprietate în scopul asigurării unor condiții optime de închiriere către diversi beneficiari și de negociere / stabilire a unor prețuri corespunzătoare de chirie.

Sursele de finanțare a acestor investiții au fost surse proprii dar și surse împrumutate (credite bancare). Investițiile viitoare vor fi destinate, ca perspectivă imediată, aceluiași tip de activități.

Ca perspectivă pe termen mediu și lung, așa cum am arătat și în rapoartele anuale precedente, Administrația societății intenționează să realizeze un proiect de dezvoltare imobiliară de anvergură finalizabil în următorii ani plecând de la realitatea că în zonă au fost dezvoltate proiecte similare (Noua Piața OBOR, Mall-ul Veranda) care au crescut și vor crește atractivitatea zonei. Administrația a continuat analizele demarate anterior pentru identificarea celor mai bune soluții de realizare a proiectului imobiliar propus.

Așa cum am punctat și în Raportul anual 2020, au fost antamate discuții cu proprietari și detinitori de imobile (terenuri și construcții) din imediată vecinătate a locațiilor societății în scopul găsirii modalităților de cooperare reciproc profitabile pentru realizarea proiectului fiind încheiat un protocol de colaborare în acest sens.

În mod evident, Administrația va continua investigațiile și diligentele pentru atingerea scopurilor propuse, cu atât mai mult cu cât evoluția și efectele crizei declanșate de epidemia de coronavirus se vor diminua cu certitudine având în vedere că, la data prezentării prezentului raport anual în fața adunării generale a acționarilor, starea de alertă determinată de pandemie a încetat.

De asemenea, vom urmări atent modul în care autoritățile locale vor reuși să finalizeze și să aprobe Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic de Zona de care depind soluțiile pe care urmează să le adoptăm în privința acestui proiect imobiliar.

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

În domeniul închirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurența cea mai puternică și este de așteptat o prezență și mai semnificativă a acestora în zonă în care acționează societatea (zona de nord-est a Capitalei).

##### **c) Descrierea oricărei dependente semnificative a emitentului față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.**

Așa cum am subliniat și în raportul anual aferent anului financiar 2020, aproximativ 27 % din veniturile emitentului Mecanica Fina SA provin din contracte încheiate cu organizatori de evenimente a căror activitate a fost suspendată și / sau condiționată și restrânsă prin acte normative speciale emise în baza decretelor de instituire a stării de alertă pe teritoriul României.

Prin urmare, au fost necesare unele modificări ale condițiilor contractuale cu implicații negative certe în nivelul încasărilor din închirieri atât în anul 2020 cât și în anul 2021.

A trebuit să renegociem unele clauze contractuale, în privința modalităților de plată perfectând actele adiționale necesare la contractele de închiriere prin care am reglementat plata obligatorie a utilitatilor consumate în spațiile închiriate și plăți minime de 30 % din valoarea chiriei lunare cu obligația chirișilor de a achita diferențele de chirie imediat ce restricțiile vor fi ridicate și activitatea lor reluată.

Intrucât, la data prezentării prezentului raport anual în fața adunării generale a acționarilor, starea de alertă determinată de pandemia de coronavirus a încetat contăm pe o reluare certă a activităților la nivelul organizatorilor de evenimente astfel încât există premise serioase de recuperare a restanțelor de chirie și, mai ales perspective certe de evitare a fenomenelor negative create de epidemia de coronavirus.

Nu mai puțin adevărat, Administrația emitentului urmărește și va urmări cu preocupare și îngrijorare evenimentele din Ucraina a căror evoluție ar putea afecta România, astfel încât să putem adopta măsurile necesare pentru contracararea posibilelor efecte la nivelul societății.

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

#### **a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă:**

In 2021 societatea a avut un număr mediu de 13 salariați, angajați cu contract de muncă pe durată nedeterminată, forța de muncă înalt calificată în activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale și administrative ale societății și în activitatea de întreținere a clădirilor și instalațiilor.

Sub aspectul sindicalizării forței de muncă, precizăm faptul că, la nivelul societății, nu există încă organizație sindicală. De altfel numărul de salariați la nivelul emitentului Mecanica Fina SA este inferior celui cerut de lege pentru înființarea unui sindicat.

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

Raporturile dintre Administrație și salariați sunt raporturi de muncă normale, instituționalizate prin contractele de muncă individuale, neexistând elemente și / sau stări conflictuale în derularea acestor raporturi de muncă. La nivelul societății nu este negociat și încheiat un contract colectiv de muncă, având în vedere numărul de salariați actual, inferior numărului minim pentru care legea obligă la încheierea unui contract colectiv de muncă.

### **1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.**

Așa cum am informat și prin rapoartele anuale anterioare, 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 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 pierderilor 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.**

Consideram ca vor fi mai putini factori de incertitudine care sa afecteze lichiditatea societatii. Din pacate, asa cum aratam si mai sus, vom proceda la o analiza atenta a evolutiei si efectelor evenimentelor care se petrec in vecinatatea Romaniei, in Ucraina, pentru a putea stabili si aplica, daca va fi cazul, cele mai bune masuri pentru contracararea eventualelor efecte pe care escaladarea acestor evenimente si – mai grav - extinderea razboiului le-ar putea produce la nivelul Romaniei si, implicit, al emitentului astfel incat sa pastram controlul necesar in ceea ce priveste continuarea activitatii emitentului si a filialelor sale si asigurarea unui nivel al lichiditatilor cat mai bun.

##### **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 au 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, mizam pe obtinerea unor rezultate mai bune in activitatea de baza a societatii. Din pacate previziunile sunt nesigure din cauza evenimentelor mentionate mai sus.

##### **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.

Veniturile societății Mecanica Fina SA provin, în proporție covârșitoare din derularea contractelor de închiriere a spațiilor construite deținute în proprietate.

Așa cum am arătat în raportul anual aferent anului financiar 2020, cel mai important eveniment din anul 2020, cu efecte semnificative și în activitatea desfășurată în anul 2021, a fost cel al epidemiei de coronavirus care a determinat instituirea stării de urgență la nivelul întregii țări începând cu data de 16 martie 2020 și continuată cu starea de alertă care s-a extins până la data de 08 martie 2022.

Ținând cont de faptul că starea de alertă a încetat și sub rezerva eventualelor fenomene negative pe care starea de război din vecinătatea României le-ar putea crea, mizăm pe desfășurarea în condiții normale a activității atât la nivelul emitentului cât și la nivelul filialelor sale.

## 2. Activele corporale ale emitentului

### 2.1. Precizarea amplasării și caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea emitentului.

#### TERENURI:

Nr. crt.	Amplasare	Suprafața exclusivă / mp	Suprafața indiviză (cota parte indiviză / 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. Chiristigiilor, 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 și Cc	6.877	-

#### CLĂDIRI:

Nr. crt.	An P.I.F	Indicativ construcție	Denumire	Suprafața construită desfășurată - mp-	Amplasare București 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 tehnică	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	Centrală termică	164	Str. Popa Lazar 5-25
9	1941	C 15	Hala	1088	Str. Popa Lazar 5-25
10	1940	C 16	Clădire 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 festivități	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 și 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 locuință	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 2019 si in raportul anual 20) 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 si a acordat paratului un drept de supraficie pentru terenul pe care este amplasata locuinta cumparata de el acordandu-i si un drept de trecere prin terenul societatii Itagra SA aflat in imediata vecinatate a terenului societatii Mecanica Fina 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 se 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 Judecatoria 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 reclamantii 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. Obligatia rezultand din sentinta data in apel a fost executata de buna voie de Mecanica Fina SA

### **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 acțiunilor care se tranzacționează 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.

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 1.650.725 lei a fost repartizat la rezerve „legale” si pentru dezvoltare („alte rezerve”).

Profitul inregistrat de societate la 31.12.2021 in suma de 4.513.182 lei va fi, de asemenea, repartizat la rezerve „legale” in cota prevazuta de lege si pentru dezvoltare („alte rezerve”).

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

Nu este cazul.

Precizare: un numar de 706 actiuni (0.019 % din capitalul social total al societatii) sunt actiuni evidentiuate 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 numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute 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, a decis 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 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).*

*Informatii detaliate, la 31.12.2021, despre cele trei societati la care societatea Mecanica Fina SA detine pachete de actiuni sunt prezentate in cele ce urmeaza.*

<i>Denumire societate</i>	<i>Sediu societate</i>	<i>Capital social total - Ron -</i>	<i>Aportul la capital Cota de participare a societatii Mecanica Fina SA si natura aportului</i>	<i>Activitatea desfasurata Cod CAEN</i>	<i>Conducere</i>
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 2021, 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	= 11.921.655 lei
	- Profit (brut)	= 361.933 lei
2. MOLLO RE SA	- Cifra de afaceri	= 890.233 lei
	- Profit (brut)	= 180.554 lei
3. INDUSTRIAL CEFIN SA	- Cifra de afaceri	= 1.480.175 lei
	- Profit (brut)	= 420.938 lei

La nivelul exercițiului financiar 2021:

- societatea Vera Wellness SRL - filiala a societatii Mollo RE SA a inregistrat o cifra de afaceri de 1.031.593 lei si un profit (brut) de 78.096 lei;
- societatea Itagra Bio Terra SRL - filiala a societatii Itagra SA a inregistrat o cifra de afaceri de 590.474 lei si o profit (brut) de 234.194 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.**

In anul 2021 Emitentul Mecanica Fina Sa nu a emis obligatiuni sau alte tipuri de creanta datorie, dar reamintim faptul ca, asa cum am informat prin Rapoartele Anuale 2019 si 2020, 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 minim 50 % din obligatiuni nu s-a realizat procentul de obligatiuni vandute 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, 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** cetățean italian, născut la data de 16.04.1988 in Italia, localitatea Agropoli (SA) - Italia căsătorit, domiciliat in loc. Massagno via San Gottardo nr. 77 - Ticino – Elveția si

**Mollo Simona** cetățenie italiană si elvetiană, 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 si Mollo Simona – membri ai Consiliului de Administrație aleși prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007 si realesi succesiv prin prin hotararile AGA nr. 7 / 07.12.2011, 9 / 07.12.2015 si 6 / 09.12.2019 sunt fiul si, respectiv, fiica Președintelui Consiliului de Administrație – Director General, Mollo Sergio.

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

Mollo Giuseppe Alessandro: 19.182 actiuni (0,5176 % din capitalul social)) la 17.12.2021.

**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 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 terții și în justiție precum și la încheierea oricărui act juridic. 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 Rogoian Maria numită în funcție la data de 01.08.2008 pe durată nedeterminată. Anterior numirii în funcția de Contabil Șef, doamna Rogoian Maria a îndeplinit funcția de Director Economic și Administrativ al societatii.

**b) orice acord, înțelegere sau legătură 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 deține participatii la capitalul social al societatii
Rogoian Maria	- deține un număr de 459 de acțiuni reprezentând 0,0124 % din capitalul social.

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

Nu este cazul.

**5. Situația financiar-contabilă**

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 și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

ELEMENTE DE BILANT	2018	2019	2020	2021
ACTIVE				
<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	<b>179.290.923</b>	<b>196.589.887</b>	<b>201.669.707</b>	<b>205.306.467</b>
din care:				
Imobilizări corporale	787.462	1.057.946	2.252.070	2.058.425
Investitii imobiliare	172.995.651	182.507.635	181.677.772	185.327.894
Investitii in actiuni	5.488.130	13.013.734	17.734.606	17.914.889
Alte active imobilizate	19.680	10.572	5.259	5.259
<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	<b>4.176.958</b>	<b>3.097.257</b>	<b>4.732.656</b>	<b>2.797.849</b>
din care:				
Stocuri – total	479.746	285.867	2.263	11.556
Disponibilitati bănești	73.792	241.427	269.537	86.625
Valori de încasat si alte valori	3.623.420	2.569.963	4.460.856	2.699.668
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>183.467.881</b>	<b>199.687.144</b>	<b>206.402.363</b>	<b>208.104.316</b>
PASIVE				
<b>CAPITALURI PROPRII – TOTAL</b>	<b>147.836.587</b>	<b>157.599.062</b>	<b>159.249.787</b>	<b>163.762.969</b>
din care:				
Capital social	79.152.825	79.152.825	79.152.825	79.152.825
Rezerve legale	640.887	1.099.188	1.099.188	1.181.724
Rezerve din reevaluare	13.395.835	-	-	-
Alte rezerve	718.677	718.677	718.677	718.677
Impozit amanat	(2.143.334)	-	-	-
Rezultat reportat	55.380.386	68.973.478	76.628.372	78.196.561
Rezultat curent	691.310	8.113.195	1.650.725	4.513.182
<b>DATORII – TOTAL</b>	<b>35.615.347</b>	<b>42.070.381</b>	<b>47.107.881</b>	<b>44.341.347</b>
ALTE PROVIZIOANE	-	-	44.695	-
VENITURI IN AVANS	15.947	17.701	-	-
<b>TOTAL PASIVE</b>	<b>183.467.881</b>	<b>199.687.144</b>	<b>206.402.363</b>	<b>208.104.316</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;**

INDICATORI	2018	2019	2020	2021
Venituri din Exploatare	6.074.370	14.398.854	12.469.247	12.271.540
Cheltuieli pentru Exploatare	6.539.805	5.020.854	9.265.216	6.769.719
<b>REZULTAT DIN EXPLOATARE</b>	<b>(465.435)</b>	<b>9.378.000</b>	<b>3.204.031</b>	<b>5.501.821</b>
Venituri Financiare	1.346.978	465.434	415.756	236.238
Cheltuieli Financiare	320.275	677.407	1.146.444	700.885
<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>1.026.703</b>	<b>(211.973)</b>	<b>(730.688)</b>	<b>(464.647)</b>
<b>REZULTAT CURENT AL EXERCITIULUI</b>	<b>561.268</b>	<b>9.166.027</b>	<b>2.473.343</b>	<b>5.037.174</b>
Venituri totale	7.421.348	14.864.289	12.885.003	12.507.778
Cheltuieli totale	6.860.080	5.698.261	10.411.660	7.470.604
<b>REZULTAT BRUT</b>	<b>561.268</b>	<b>9.166.027</b>	<b>2.473.343</b>	<b>5.037.174</b>
Venituri din impozitul pe profit amanat	156.747	(1.052.832)	822.618	(523.992)
Impozit pe profit / venit	26.705	-	-	-
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>691.310</b>	<b>8.113.195</b>	<b>1.650.725</b>	<b>4.513.182</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: 269.538 lei (casa si banci).
- Numerar la sfârșitul perioadei: 86.625 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 2021 ca urmare a realegerii auditorului financiar al societatii in persoana societatii BDO Audit SRL.
- b) La pct. 3.4. al prezentului Raport sunt prezentate informatii cu privire la societatile controlate de emitent.
- c) In anul 2021, nu au existat acte de demisie / demitere in randul membrilor CA ori in conducerea executiva.