

**RAPORT ANUAL
CONFORM REGULAMENTULUI CNVM Nr. 1 / 2006
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2017**

Data raportului : 26.04.2018

Denumirea societatii: MECANICA FINA SA

Sediul social: București, sectorul 2, strada Popa Lazăr, nr. 5 – 25

Număr de telefon / fax: 0212520085; 021.252.31.21 / 021.252.31.18

Cod Unic de Înregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 655

Număr de ordine in Registrul Comerțului: J40 / 2353 / 1991

Piața reglementata pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: BVB

Capitalul social subscris si vărsat: 9.264.890 lei

**Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate: 3.705.956 actiuni nominative
in forma dematerializat**

1. Analiza activitatii societatii

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii:

Societatea a desfășurat in anul 2017, in principal, activitati de inchiriere a bunurilor imobiliare detinute in proprietate (activitate cod CAEN 6820 inclusa in obiectul de activitate: închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate) cu ponderea cea mai mare in totalul veniturilor, activitati care au inclus si prestari de servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi, in spatiile inchiriate. De asemenea, societatea a desfasurat activitati de contabilitate primara exclusiv pentru societatile in care detine participatii majoritare de capital, respectiv societatea Itagra SA cu sediul in Boranesti, judetul Ialomita, ORC J21/316/2006, CUI 18792370 si Societatea Mollo Re SA cu sediul in Bucuresti, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5 – 25, ORC J40/15010/2006, CUI 19034870, activitati cu o pondere foarte mica in totalul veniturilor societatii.

b) Precizarea datei de înființare a societatii:

MECANICA FINA S.A. a fost înființata in temeiul Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale, prin Hotărârea Guvernului României nr. 157 din 7 Martie 1991, in urma divizării fostei Întreprinderi de Mecanica Fina București, provenita, la randul ei, din Societatea de Exploatare Tehnice (S.E.T.) infiintata in anul 1923.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societatii, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar.

Pentru anul 2017, nu sunt de semnalat evenimente deosebite / semnificative in viata societatii.

d) Descrierea achizițiilor si / sau instrainarilor de active.

1. In anul 2017 au fost înregistrate intrări de imobilizări dupa cum urmeaza:

1.1. Imobilizari corporale in valoare de 5701593 lei, din care:

– achiziții si puneri in funcțiune = 3745450 lei

– imobilizări in curs = 1956143 lei

1.2. Imobilizari necorporale in valoare de 27374 lei

2. In anul 2017 au fost înregistrate ieșiri de mijloace fixe in valoare de 3500626 lei din care:

– echipament tehnic si tehnologic = 65899 lei

– imobilizari in curs puse in functiune = 3434727 lei

3. In anul 2017 s-au inregistrat reduceri de imobilizari financiare in valoare de 18895 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

1.1.1 Elemente de evaluare generala:

a) Profit (pierdere) - brut:	(1488645) lei
- net:	(1488645) lei
b) Cifra de afaceri :	4274744 lei
c) Costuri:	5410776 lei
d) Lichiditate (disponibil in cont, etc):	385742 lei.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății.

Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:

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

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ **14.303 m.p.** avand in derulare un numar de **20** contracte de inchiriere. Societatea asigura chiriilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energie electrica, energie termica, gaze naturale, apa/canal) precum si servicii de intretinere si reparatii pentru instalatiile din dotarea spatiilor inchiriate.

In legatura cu activitatea de comercializare a aparatelor de masura si control aflate pe stoc din perioada in care societatea a desfasurat activitati de productie de astfel de aparate, precizam ca in cursul anului 2017 s-a decis asupra declararii si casarii unei parti din stocurile de produse finite in valoare de 633.672 lei, ramanand pe stoc doar cele din inox pentru care se cauta variante avantajoase de valorificare.

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

Nr. crt.	Grupe de produse / Servicii	Ponderea produselor in totalul cifrei de afaceri (%)		
		2015	2016	2017
1	Închirieri	73,1	78,62	73,53
2	Servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi, in spatiile inchiriate si alte servicii	26,63	21,38	24,28
3	Vanzari produse din stoc	0,27	-	0,15
TOTAL		100	100	100

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

A fost continuat programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor sale imobiliare, program aprobat de adunarea generala a acționarilor. Au fost finalizate lucrarile de reabilitare, modernizare si amenajare la una dintre cladirile societății situata la adresa postala din soseaua Pantelimon nr. 1-3, sector 2 Bucuresti inchiriată in favoarea a 3 chiriasi si au fost demarate lucrari de reabilitare, modernizare si amenajare pentru cealalta cladire situata la aceeași adresa postala Bucuresti, sectorul 2, soseaua Pantelimon nr. 1-3 care urmeaza a fi valorificata prin inchiriere, dupa finalizarea lucrarilor.

A fost achizitionat un imobil in imediata vecinatate a uneia dintre proprietatile societății (zona Obor, Chiristigiilor 46) fapt care va spori valoarea si atractivitatea acestei zone (achizitionarea a fost aprobata de adunarea generala a acționarilor in 2015 si s-a finalizat in trimestrul II 2017).

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico materiala

a) Surse de aprovizionare:

Pentru energie electrica: MET ROMANIA ENERGY MARKETING, ENEL ENERGIE

Pentru energie termica: RADET

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

Pentru materiale si subansamble: Romstal, Marcegaglia,

Pentru executarea lucrarilor de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor

imobiliare: Romtam , Monolit Design, Expert Instal, Complex 93, Ro Utilajr, Class Instal

b) Preturi materii prime si materiale : prin negociere cu furnizorii.

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

- produse finite:	Sold initial:	911468 lei
	Casate:	633672 lei
	Stoc final:	277796 lei

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.

Ca și în anii precedenți, politica investitională la nivelul societății s-a axat 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 preturi 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, aceluși tip de activități având în vedere faptul că domeniul închirierilor a fost marcat de o creștere în anul 2016 (deși s-au menținut și fenomene precum plata cu întârziere a facturilor de către clienți) care a rămas pe un trend ascendent și în anul 2017 și că în anul 2018 este de așteptat o revigorare și mai accentuată a domeniului, cel puțin pe segmentul pieței de birouri, prin migrarea entităților mici și mijlocii din apartamentele de bloc sau vile către variante de birouri moderne, corespunzător utilizate și dotate care să asigure condiții superioare de desfășurare a acestui gen de activități.

Ca perspectivă pe termen mediu și lung, așa cum am arătat și în ultimele două Rapoarte Anuale, Administrația societății intenționează să realizeze un proiect de dezvoltare imobiliară de anvergură finalizabil în următorii 5-6 ani. Având în vedere că în zonă au fost dezvoltate și sunt în derulare proiecte similare (Noua Piață OBOR, Mall-ul Veranda) care au crescut și vor crește atractivitatea zonei, Administrația a continuat, pe baza planurilor urbanistice de zonă și de detaliu, analizele demarate anterior pentru identificarea celor mai bune soluții de realizare a proiectului imobiliar propus.

Au fost antamate discuții cu proprietari și detinatori de imobile (terenuri și construcții) din imediată vecinătate a locațiilor societății în scopul gasirii 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 scopului propus.

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății, a ponderii pe piața a produselor sau serviciilor societății 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 societății de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Nu este cazul.

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:

În 2017 societatea a avut un număr mediu de 15 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.

În ceea ce privește gradul de sindicalizare a forței de muncă, precizăm faptul că, la nivelul societății, nu ființează nicio organizație sindicală.

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.

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 societății 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 (un singur contract de împrumut 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 societatii, comparativ cu aceeași perioada a anului anterior.**

Comparativ cu aceeași perioada a anului trecut, apreciem ca, in conditiile cresterii economice inregistrate in ultimii doi ani si ale relansarii creditelor de consum, vor fi mai putini factori de incertitudine care sa afecteze lichiditatea societatii.

- b) **Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii 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.

Presupunem intemeiat, bazandu-ne pe datele concrete ale cresterii economice inregistrate de Romania in 2016 si 2017 si pe relansarea creditelor, ca sunt sanse pentru obtinerea unor rezultate mai bune in activitatea de baza a societatii, comparativ cu anii anteriori marcati de efectele crizei economice.

- c) **Prezentare 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 intr-o alta locatie a societatii in care se au fost demarate lucrari de modernizare si amenajare urmand ca imobilul sa fie valorificat prin inchiriere. Este vorba de una din cladirile situate in Bucuresti, sectorul 2, soseaua Pantelimon nr. 1-3. Se depun eforturi constante in atragerea de clienti (chiriasi) pentru una din locatiile societatii, imobilul teren si constructie sirtuat in Bucuresti, sector 2, strada Chiristigiilor nr. 46.

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Precizarea amplasării si caracteristicilor principalelor capacitați de producție in proprietatea societatii.

Terenuri:

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

Clădiri:

Nr. crt.	An P.I.F	Indicativ constructie	Denumire	Suprafata construita desfasurata -mp-	Amplasare Bucuresti Sector 2
1	1974	C 1	VOPSITORIE-VULCANIZARE	456	Strada Popa Lazar 5-25
2	1974	C 1	MAGAZIE NEFEROASE	546	Strada Popa Lazar 5-25
3	1940	C 14	PAVILION ADMINISTRATIV	1408	Strada Popa Lazar 5-25
4	1976	C 14	ANEXA TEHNICA	1327	Strada Popa Lazar 5-25
5	1962	C 14	HALA	1876	Strada Popa Lazar 5-25
6	1964	C 14	HALA	348	Strada Popa Lazar 5-25
7	1948	C 14	HALA	1072	Strada Popa Lazar 5-25

8	1957	C 14	CENTRALA TERMICA	164	Strada Popa Lazar 5-25
9	1941	C 15	HALA	1088	Strada Popa Lazar 5-25
10	1940	C 16	CLADIRE (BIROURI)	994	Strada Popa Lazar 5-25
11	1935	C 16	HALA 1	522	Strada Popa Lazar 5-25
12	1956	C 16	HALA 2	522	Strada Popa Lazar 5-25
13	1960	C 16	GRUP SOCIAL / SALA FESTIVITATI	980	Strada Popa Lazar 5-25
14	1975	C 27	HALA 100	23504	Strada Popa Lazar 5-25
15	1977	C 31	BLOC TURN S+P+ET. 1	735	Soseaua Pantelimon 10-12
16	2004	C 31	BLOC TURN ET. 2	352	Soseaua Pantelimon 10-16
17	2003	C 31	BLOC TURN ET. 7	352	Soseaua Pantelimon 10-12
18	2003	C 31	BLOC TURN ET. 8	352	Soseaua Pantelimon 10-12
19	2003	C 31	BLOC TURN ET. 9	300	Soseaua Pantelimon 10-12
20	1974	C 1	HALA 50	7728	Soseaua Pantelimon 1-3
21	1961	C 4	HALA 60	6854	Soseaua Pantelimon 1-3
22	1914	C 2	DEBITAJ 1	239	Soseaua Pantelimon 1-3
23	1970	C 3	DEBITAJ 2	60	Soseaua Pantelimon 1-3
24	1975	C 1	CANTINA	2112	Strada Chiristigiilor 46
25	1973	C1	CAMIN 1	2365	Strada Popa Lazar 10
26	1980	C1	CAMIN 3	1715	Strada Popa Lazar 12
27	1928		Imobil locuinta si anexe	230	Str. I. Heliade Radulescu 33

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.

Parte din clădirile societatii au o vechime apreciabila (a se vedea tabelul de mai sus) dar au fost supuse, in ultimii ani, unor masuri de consolidare, reabilitare, modernizare, amenajare si intretinere curenta.

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

- a) Mai multi proprietari de spatii (societati) din imobilul Bloc Turn (S+P+9E) din sos.Pantelimon nr. 10 – 12 (in care MECANICA FINA SA deține 60% din imobil), membri ai Asociației de Proprietari Centrul de Afaceri Obor care fiinteaza in imobil, au intentat societatii o acțiune in constatare solicitând instanței sa stabilească partile comune din imobil, cu precădere la subsol si parter, niveluri ale imobilului deținute in proprietate exclusiva, conform documentelor de proprietate, de MECANICA FINA SA. Cauza a fost solutionata, ca instanta de fond, de Judecatoria Sector 2 Bucuresti care a respins actiunea reclamantelor ca neintemeiata, iar apelul a fost respins ca nefondat de Tribunalul Bucuresti. In prezent dosarul se afla in faza de recurs, la Curtea de Apel Bucuresti care a suspendat cauza pana la solutionarea de catre Judecatoria Sector 2 Bucuresti a unui nou litigiu promovat de o parte a reclamantelor din dosar, litigiu avand ca obiect anularea partiala a protocolului in baza caruia societatea detine subsolul si parterul imobilului din sos. Pantelimon nr. 10-12. Judecatoria Sector 2 si-a declinat competenta in favoarea Tribunalului Bucuresti unde s-a format dosarul 28580/3/2016 in care instanta a respins actiunea reclamantelor ca neintemeiata. Pana la aceasta data, nu s-a declarat apel impotriva acestei sentinte.
- b) Intr-un alt titigiu, reclamantii Aldea Mihaela Paula si Constantin Corneliu au solicitat instantei (Tribunalul Bucuresti) sa constate nulitatea absoluta a unui contract de donatie prin care fosta Uzina de Mecanica Fina (UMF) a obtinut proprietatea asupra unui teren de 773 mp in str. Popa Lazar, sector 2. Actiunea are ca scop obtinerea de despagubiri pe legea 10 / 2001 S-a depus intampinare pentru respingerea actiunii, dar instanta a admis actiunea si a constatat nulitatea contractului de donatie. Se asteapta motivarea sentintei pentru a fi atacata cu apel.
- c) Un alt litigiu s-a aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti si provine din modul de impartire a patrimoniului fostei Intreprinderi de mecanica fina Bucuresti. Initial, actiunea a fost promovata la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti de societatea Carmesin SA, una din societatile care s-au infiintat prin reorganizarea fostei intreprinderi si care revendica parterul si etajul 1 al imobilului din sos. Pantelimon nr. 10-12 fiecare in suprafata de 293 mp, o suprafata nesemnificativa in raport cu suprafata totala construita desfasurata aflata in proprietatea Mecanica Fina SA. Tribunalul; Bucuresti a respins actiunea ca neintemeiata, iar apelul declarat de Carmesin SA a fost anulat ca netimbrat. Nu avem informatii despre utilizarea vreunei cai extraordinare de atac de catre reclamanta.

- d) *Intr-un alt litigiu, 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-a 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, paratul Aeleni Petru a solicitat instantei, in contradictoriu cu Mecanica Fina SA si Itagra SA, stabilirea unei cai de acces la calea publica prin terenurile invecinate apartinand celor doua societati. Litigiul este in curs de solutionare.*

3. Piața valorilor mobiliare emise de societate

3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.

Societatea MECANICA FINA SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti Sectiunea Actiuni, Categoria Standard, Segment Principal, incepand cu data de 12 august 2015 cand, prin Decizie a Autoritatii de Supraveghere Financiara (ASF) 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 conform Legii 151 / 2014 privind clarificarea statutului juridic al actiunilor care se tranzactioneaza pe Piața RASDAQ sau pe piața valorilor mobiliare necotate.

Societatea va actiona in 2017 pentru implementarea Codului de Governanta Corporativa al BVB.

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

In ultimii trei ani societatea nu a distribuit dividende.

Profiturile nete inregistrate de societate la 31.12.2015 si la 31.12.2016 au fost repartizate la fondul de dezvoltare (alte rezerve).

La 31.12.2017, societatea a inregistrat pierderi.

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

Nu este cazul.

Facem precizarea ca un numar de 706 actiuni reprezentand 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 societatea are filiale, precizarea numărului si a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mama deținute de filiale.

In anul 2006 au fost constituite doua societati comerciale pe acțiuni in care MECANICA FINA SA are, participații de capital. Constituirea celor doua societati a fost aprobata prin hotarari ale adunarii generale a actionarilor

Este vorba de societatea ITAGRA SA care activeaza in domeniul agricol si de societatea MOLLO RE SA care activeaza in domeniul imobiliar, respectiv in sectorul activitatilor de cazare.

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

Date detaliate despre cele doua societati sunt prezentate in tabelul urmator.

Nr. crt.	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
1.	ITAGRA SA ORC:J/21/316/2006 din 22.06.2006 CUI: 18792370 din 22.06.2006	Com. Boranesti, jud. Ialomița	4.900.000 lei din care 3.601.600 lei aport in natura	4.899.600 lei / 99,9982% din care aport in natura 3.601.600 lei (terenuri si construcții agricole) si aport in numerar 1.298.000 lei.	Cultivarea cerealelor Cod CAEN 0111	Administrator Unic, Mollo Sergio
2.	MOLLO RE SA ORC:J40/15010/2006 din 21.09.2006 CUI: 19034870 din 21.09.2006	București, sector 2, str. Popa Lazăr nr. 5-25 Imobil C16	200.000 lei aport in numerar	199.700 lei / 99,85% aport in numerar	Cod CAEN 5510	Administrator Unic, Mollo Sergio

Cu privire la rezultatele exercițiului financiar 2017 ale societăților ITAGRA SA si MOLLO RE SA la care societatea Mecanica Fina SA detine pachetele majoritare de actiuni, informam piața de capital ca aceste societati au inregistrat profit dupa cum urmeaza:

- | | | |
|----------------|--------------|--------------|
| 1. ITAGRA SA | - Profit net | = 53208 lei |
| 2. MOLLO RE SA | - Profit net | = 425942 lei |

3.5 In cazul in care societatea a emis obligațiuni si / sau alte tipuri de creanțe, prezentarea modului in care societatea isi achita obligațiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Nu este cazul.

4. Conducerea societatii

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** CNP 7560818400017, cetatean italian, varsta 60 ani, studii tehnico - economice superioare, 26 ani experienta in management, cu domiciliul / resedinta in Bucuresti, sector 2 str. Popa Lazar, nr. 5-25, posesor al pasaportului AA 0066914 emis de autoritatile italiene la data de 13.02.2007 si al certificatului de inregistrare a rezidentei nr. 49451 emis de O.R.I. Bucuresti la data de 08.02.2012.

Ceilalți membri ai Consiliului de Administrație sunt:

Mollo Giuseppe Alessandro cetatean italian, sex: M, născut la data de 16.04.1988 in Italia, localitatea Agropoli (SA) fara antecedente penale, stare civila: necăsătorit, domiciliat in loc. Massagno via San Gottardo nr. 77 - Ticino - Elveția, posesor al Pasaportului seria YB nr. 0674444 eliberat de Autoritatile italiene la data de 20.04.2017 si

Mollo Simona cetățenie italiana si elvetiana, sex: F, stare civila: necăsătorita, fara antecedente penale, născuta la data de 24.10.1989 in localitatea Agropoli (SA) – ITALIA, domiciliata in loc. Massagno via San Gottardo nr. 77 - Ticino - Elveția, posesoare Pasaportului X2674631 eliberat de Autoritatile elvetiene la data de 16.05.2014, absolventa științe economice – studii superioare.

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

b) orice acord, înțelegere sau legătura de familie intre administratorul respectiv si 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 si 9 / 07.12.2015 sunt fiul si, respectiv, fiica Președintelui Consiliului de Administrație – Director General, Mollo Sergio.

d) **participarea administratorului la capitalul societatii:**
Mollo Giuseppe Alessandro: 10866 actiuni (0,29% din capitalul social)).

e) **lista persoanelor afiliate societatii comerciale:**
A se vedea pct. 3.4.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii. Pentru fiecare prezentați următoarele informații:

a) **termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva;**

Conducerea executiva a societatii a fost si este asigurata statutar de Mollo Sergio, Presedintele Consiliului de Administratie care are, conform actului constitutiv si functia de Director General al societatii. Directorul General reprezinta legal societatea in raporturile cu tertii si in justitie precum si 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 si Administrativ al societatii a fost si este condus de un Contabil Sef in persoana d-nei Rogojan Maria numita in functie la data de 01.08.2008 pe durata nedeterminata si care anterior numirii in functia de Contabil Sef a îndeplinit functia de Director Economic si Administrativ.

b) **orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si 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 (0,0124 % din capitalul social)

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

Nu este cazul.

5. Situația financiar-contabila

Prezentați o analiza 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;**

	2014 - lei -	2015 - lei -	2016 - lei -	2017 - lei -
ACTIV				
Active imobilizate – total, din care:	168953655	170613195	174036557	179680844
Imobilizări corporale	5648778	5116026	7532439	6340510
Investitii imobiliare	157834915	159964994	160978474	167810047
Investitii in actiuni	5425917	5488130	5488130	5488130
Alte active imobilizate	44045	44045	37514	42148
Active circulante – total, din care:	764214	1468438	1497338	1638341
Stocuri - total	-	233864	204579	183317
Disponibilitati bănești	331763	475723	482236	385742
Valori de încasat si alte valori	432451	758852	810523	1069282
TOTAL ACTIV	169717869	172081633	175533894	181319185

PASIV				
Capitaluri proprii – total, din care:	143533144	143744531	144211534	147271526
Capital social	79152825	79152825	79152825	79152825
Rezerve legale	538040	607328	621016	640887
Rezerve din reevaluare				4548636
Alte rezerve	3031494	3122378	287876	718677
Rezultat reportat	60046777	60651321	63289352	63699146
Rezultat curent	764009	210679	460465	(1488645)
Datorii – total	26184725	28337102	31322360	33548519
Venituri in avans				499140
TOTAL PASIV	169717869	172081633	175533894	181319185

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	2014 - lei -	2015 - lei -	2016 - lei -	2017 - lei -
Venituri din Exploatare	5786343	6127055	6604737	4219482
Cheltuieli pentru Exploatare	4757558	5771591	6058185	5410776
REZULTAT DIN EXPLOATARE	1028785	355464	546552	(1191292)
Venituri Financiare	43531	48621	171423	25739
Cheltuieli Financiare	123117	151915	208356	344699
REZULTAT FINANCIAR	(79086)	(103294)	(36933)	(318960)
REZULTAT CURENT AL EXERCITIULUI	949199	252170	509619	(1510252)
Venituri totale	5829874	6175676	6776160	4245223
Cheltuieli totale	4880675	5923506	6266541	5755475
REZULTAT BRUT	949199	252170	509619	(1510252)
Venituri din impozitul pe profit amanat				21607
Impozit pe profit	178201	41491	49154	-
REZULTATUL NET	770998	210679	460465	(1488645)

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 482236 lei (casa si banca).
- Numerar la sfârșitul perioadei 385742 lei (casa si banca).

6. Semnături

Presedinte CA – Director General
Mollo Sergio

Contabil Sef
Rogojan Maria

- Precizari: a) - Actul constitutiv al societatii nu a fost modificat in cursul anului 2017.
b) - Lista societatilor controlate de emitent se regasesc la pct. 3.4. al prezentului Raport.
c) - In anul 2017, nu au existat acte de demisie / demitere in randul membrilor CA ori in conducerea executiva.