

RAPORT ANUAL
CONFORM REGULAMENTULUI ASF Nr. 5 / 2018
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2022

Data raportului: **27.04.2022**

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 și în anul 2022 activitatea de închiriere a bunurilor imobiliare deținute în proprietate (activitate cod CAEN 6820 inclusă în obiectul de activitate al societății ca activitate secundară: 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, ca și în anii anteriori, activități de contabilitate primară (cu pondere nesemnificativă în totalul veniturilor) exclusiv pentru societățile la care deține participatii totale sau 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, societatea Industrial Cefin SA cu sediul în București, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5 – 25, ORC J40/9492/1995, CUI 7867787, și societatea MODERN SELF WASH SRL (ORC J40/15041/2022, CUI 44390738).

O categorie importantă de venituri ale societății o reprezintă dividendele obținute din participatiile directe și indirecte de capital deținute de societate care se regăsesc în situațiile financiare individuale și consolidate anuale.

Cu privire la activitatea societății facem în prezentul Raport următoarele precizări:

Intrucât societatea Mecanica Fina SA nu mai desfășoară activitățile circumscrise obiectului principal de activitate înscris în actul constitutiv, respectiv activitatea cod CAEN 2651 - Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație, Administrația analizează, în prezent, modalitățile și condițiile de schimbare a obiectului principal de activitate al societății și impactul pe care îl poate avea acest demers în raport cu prevederile legale aplicabile astfel cum sunt stabilite de legea societăților nr. 31/1991 și de legislația privind emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață (Legea nr. 24/2017/art. 91) și Regulamentul ASF nr. 5/2018/art. 182).

În acest sens a fost convocată (pentru data la care vom prezenta adunării generale de bilanț raportul de față) și adunarea generală extraordinară a acționarilor în față careia vom prezenta motivele obiective ale propunerii de schimbare de obiect principal de activitate și careia îi vom solicita, într-o primă fază o aprobare de principiu cu stabilirea mandatului Consiliului Administrație în ceea ce privește depunerea diligențelor necesare și efectuarea demersurilor legale preliminare prevăzute de actele normative mai sus invocate și de a convoca o adunare generală extraordinară finală care să decida sau nu cu privire la propunerea de schimbare a obiectului principal de activitate al societății Mecanica Fina SA, activitatea principală propusă de Administrație, având în vedere structura Grupului Mecanica Fina, fiind activitatea cod CAEN 6420 – „Activități ale holdingurilor”.

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 2022.

d) Descrierea achizițiilor și / sau instrăinărilor de active.

În aplicarea hotărârii AGA nr. 4 din 29.04.2022 de aprobare a programului de activitate și de investiții, pe parcursul anului 2022, societatea a realizat următoarele două investiții semnificative care au fost aduse prompt la cunostința acționarilor / investitorilor pe piața de capital:

1. La data de 14.07.2022, societatea a preluat, prin contract de cesiune de părți sociale, la preț de 2.000 euro (echivalent lei), controlul total asupra societății MODERN SELF WASH S.R.L., persoană juridică română cu sediul în comuna Modelu, str. Culturii nr. 1, jud. Călărași, număr de ordine în registrul comerțului J51/453/07.06.2021, cod unic de înregistrare 44390738, societate având un capital social total de 200 lei divizat în 20 de părți sociale cu valoare nominală de 10 lei care desfășura activități de întreținere autovehicule (spălătorie auto automatizată) având deschis punct de lucru în imediata vecinătate a proprietății din București, sectorul 2, sos. Pantelimon nr. 1-3 a societății Mecanica Fina SA. După această tranzacție, societatea Mecanica Fina SA, în calitate de asociat unic al societății Modern Self Wash SRL, a mutat sediul social al acestei societăți în București, sectorul 2 strada Popa Lazar nr. 5-25, aceasta fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub numărul J40/14041/2022. Locația în care această societate își desfășoară, în continuare, activitatea (spălătorie auto automatizată) constă într-un imobil înscris în cartea funciară a Municipiului București – Sector 2 sub numărul 230028 cu număr cadastral 230028 și compus din suprafața de 398 mp teren și construcția edificată pe acesta cu destinația de spălătorie auto, cu o suprafață construită la sol de 206,30 mp cu toate dotările/echipamentele aferente unei spălătorii auto automatizate, imobil preluat de societatea Mecanica Fina SA de la societatea Davidex Clean SRL Calarasi (ORC J51/82/2013, CUI 31221710), la preț total de 308.000 euro (echivalent lei) prin contract de vânzare cumpărare.
2. La data de 15.12.2022, societatea a preluat prin contract de vânzare cumpărare de acțiuni, un pachet de acțiuni reprezentând 50 % din capitalul social total al societății de tip închis Industrial Cefin SA cu sediul social în București, sector 2, str. Popa Lazar, nr. 5 – 25 Imobil C16 Etaj 1, Modul 6, având număr de ordine în registrul comerțului J40/9492/1995 și cod unic de înregistrare 7867787, la preț total 1.248.210 euro, preț stabilit prin negociere în baza unui raport de evaluare. În urma acestei tranzacții, societatea și-a majorat cota de participare la capitalul social al societății Industrial Cefin SA de la 38,72789 %, la 88,72789 %. Transferul dreptului de proprietate asupra acțiunilor, împreună cu toate drepturile și obligațiile societare aferente acestora, a operat la data semnării contractului, cumpărătoarea având dreptul de a vota în adunarea generală a acționarilor societății Industrial Cefin SA potrivit noii cote de participare la capitalul social rezultată în urma preluării acțiunilor, oricare ar fi domeniul, natura și destinația hotărârilor adoptate. Societatea Industrial Cefin SA desfășoară activități similare emitentului Mecanica Fina SA respectiv activități de « Property management » pentru portofoliul imobiliar deținut în sectorul 2 al Municipiului București și compus din terenuri din categoria C.c.. cu o suprafață de 3.000 mp pe care sunt amplasate construcții cu o suprafață utilă desfășurată de peste 3.000 mp închiriată aproape integral în soseaua Pantelimon nr. 6-8 precum și etajele 3 și 4 (parțial) cu o suprafață utilă de 400 mp într-un imobil S+P+9E în soseaua Pantelimon nr. 10-12. Prin preluarea controlului asupra societății Industrial Cefin SA, emitentul Mecanica Fina SA își diversifică și majorează portofoliul imobiliar și asigură condiții superioare de promovare, gestionare și creștere a rentabilității respectivului portofoliu, 88,72789 % din profitul acestei societăți urmând a se contabiliza în situațiile financiare consolidate ale emitentului Mecanica Fina SA.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

1.1.1 Elemente de evaluare generala:

Nr. crt.	Indicator	Rezultat (lei)
1	Profit brut	11.296.840
2	Profit net	10.068.263
3	Cifra de afaceri	8.346.184
4	Costuri (cheltuieli totale)	7.662.547
5	Lichiditate (disponibil in cont, etc)	200.033

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 distributie

Societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 20.000 m.p. avand in derulare un numar de 40 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 (%)		
		2020	2021	2022
1	Închirieri	79,04	75,17	71,46
2	Servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi si alte servicii	20,96	24,83	28.54
	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 Muntenia SA, Electrica Furnizare 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 preturi competitive 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 fiind antamate discuții cu proprietari și detinători de imobile (terenuri și construcții) din vecinătatea locațiilor societății în scopul găsirii modalităților de cooperare reciproc profitabilă pentru realizarea proiectului cu încheierea unui protocol de colaborare în acest sens.

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 s-au diminuat semnificativ. 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 rapoartele anuale anterioare, 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.

În 2022, în condițiile ridicării stării de alertă determinată de pandemia de coronavirus, reluarea certă a activităților la nivelul organizatorilor de evenimente a permis recuperarea restanțelor de chirie și o mai bună colectare a creanțelor curente (lunare) de la chiriși.

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 2022 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 ființează nicio 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 și, față de modificările recente ale legislației în domeniu, urmează să stabilim toate măsurile necesare pentru respectarea prevederilor legale incidente aplicabile.

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.

Asa 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 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 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.

1.1.8 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, inasa, asa cum aratam si mai sus, este necesar, inasa, sa analizam permanent evolutia si efectele 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 societatii astfel incat sa putem pastra controlul pentru continuarea activitatii emitentului si a fililelor 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.

In anul 2022 si in continuare, resursele societatii au fost, sunt si vor fi 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 si pot fi afectate, in continuare, de riscurile si nesiguranta determinate de evenimentele 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 societatii Mecanica Fina SA provin, in proportie semnificativa din derularea contractelor de inchiriere a spatiilor construite detinute in proprietate.

Asa cum am aratat in rapoartele anuale aferente ultimilor doi ani, cel mai important eveniment din anul 2020, cu efecte semnificative si in activitatea desfasurata in anul 2021, a fost cel al epidemiei de coronavirus care a determinat instituirea starii de urgenta la nivelul intregii tari incepand cu data de 16 martie 2020 si continuata cu starea de alerta care s-a extins pana la data de 08 martie 2022.

Incetarea starii de alerta intervenita la data de 08.03.2022 a permis, prin eliminarea efectelor negative determinate de masurile luate de autoritati in combaterea pandemiei de coronavirus, reluarea in conditii mult mai bune a activitatii societatii in anul 2022 si obtinerea rezultatelor prezentate in raportul de fata.

Tinand cont de aceste realitati, dar sub rezerva eventualelor fenomene negative pe care starea de razboi din vecinatatea Romaniei le-ar putea crea, mizam, in continuare pe desfasurarea in normala a activitatii atat la nivelul emitentului cat si la cel al filialelor sale.

2. Actiunile 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 București	21.088,21	-
2	Str. Pantelimon, nr. 1-3, sector 2 București	16.808,00	504,67
3	Str. Chiristigiilor, nr. 46, sector 2 București	2.117,50	-
4	Str. Popa Lazăr, nr. 12, sector 2 București	-	615,60
5	Str. Popa Lazăr, nr. 10, sector 2 București	795,90	-
6	Sos Pantelimon, nr. 10 – 12, sector 2 București	-	131,84
7	str. Ion Heliade Radulescu, nr. 12-14, sect. 2 București	91,00	-
8	str. Ion Heliade Radulescu, nr. 33, sector 2 București	478,00	-
9	Sos. Pantelimon nr. 1, sector 2 București	398,00	-
10	Loc. Boranesti, jud. Ialomita - terenuri arabile și Cc	6.877,00	-

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
26	2022	C1	Spălătorie auto	206	Sos. Pantelimon 1

2.2. Descrierea si analizarea 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.

Societatea Mecanica Fina SA Bucuresti detine in localitatea Boranesti – Ialomita un teren in suprafata de 1068 mp pe care este amplasata o constructie detinuta in proprietate de domnul Aeleni Petru care locuieste in acesta 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 vanzare-cumparare 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 vanzare-cumparare 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 SA (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).

Mecanica Fina SA a solicitat instantei de judecata prin cererea de chemare in judecata care a facut obiectul dosarului 598/330/2016 pe rolul Judecatoriei Urziceni 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.

In dosarul nr. 598/330/2016 (sentinta civila nr. 1001 din 30.05.2018) instanta de judecata a admis cererea formulată de reclamanta-pârâtă Mecanica Fina S.A. in contradictoriu cu pârâtul-reclamant Aeleni Petru și pârâta Aelenei Elena (introdusa ulterior in cauza), a omologat raportul de expertiză efectuat în cauză de către expert Ciripan Valeriu, a obligat paratii-reclamanti la desființarea construcțiilor menționate în anexa nr. 2 din raportul de expertiză, a dispus evacuarea pârâtului-reclamant Aeleni Petru și a pârâtei Aelenei Elena de pe terenul în suprafață de 1067.69 m.p. din com. Borănești. str. 1 Decembrie 1918. nr. 172. jud. Ialomița, aparținând reclamantei si a admis în parte cererea reconvențională formulată de pârâtul-reclamant Aeleni Petru în contradictoriu cu reclamanta-pârâtă Mecanica Fina S.A. și cu pârâta Itagra S.A. a constatat că pârâtul-reclamant Aeleni Petru are un drept de folosință asupra terenului în suprafață de 87 m.p. (aparținând reclamantei-pârâte) pe care se află imobilul proprietatea acestuia, a omologat raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expert Băcu Ion și suplimentul la acesta, a constituit pârâtului-reclamant Aeleni Petru un drept de servitute de trecere pe terenul aparținând societatii Itagra S.A. prin calea de acces de vest prevăzută în raportul de expertiza topografica. Sentinta a fost atacata cu apel de catre paratii reclamanti Aeleni Petru si Aeleni Elena dar apelul a fost respins.

S-a cerut executarea silita a sentintei iar refuzul debitorilor de a executa sentinta a determinat introducerea unei cereri noi la Judecatoria Urziceni unde s-a format dosarul nr. 2055/330/2019 in care instanta de judecata prin sentinta civila nr. 6 din 06.01.2020 a autorizat reclamanta, societatea Mecanica Fina SA, sa procedeze, pe cheltuiala debitorilor, la desfiintarea lucrarilor de pe terenul sau, astfel cum s-a stabilit prin sentinta civila nr. 1001 din 30.05.2018 pronuntata in Dosarul nr. 598/330/2016.

Debitorii Aeleni Petru si Aeleni Elena au introdus contestatie la executare (se contesta valoarea lucrarilor de desfiintare). Instanta a admis in parte contestatia diminuand valoarea lucrarilor. Concomitent. Aeleni Petru si Aeleni Elena au introdus impotriva societatii Mecanica Fina SA trei actiuni in justitie care au facut / fac obiectul urmatoarelor dosare:

- Dosarul 5290/330/2020 – Judecătoria Urziceni (ordonanța prezidențială) în care reclamantii au solicitat instanței de judecată să oblige parata Mecanica Fina SA la desființarea împrejmuirii din stalpi, panouri de beton și plasa de sarma din jurul construcției aflate în proprietatea acestora (împrejmuire efectuată de parata concomitent cu efectuarea lucrărilor de desființare a construcțiilor autorizată prin sentința civilă nr. 6 din 06.01.2020 pronunțată de Judecătoria Urziceni în dosarul 2055/330/2019), refacerea căminului cu puț și hidorfor, a racordului de alimentare cu apă, a fosei septice și a racordului de canalizare care deserveau construcția. Instanța de fond a respins cererea de ordonanță prezidențială. Reclamantii au formulat apel. Iar instanța de apel a admis apelul formulat împotriva sentinței civile nr. 8 din 07.01.2021 a Judecătoriei Urziceni, pe care o schimbă în parte în ceea ce privește capetele 2 și 3 din cererea de chemare în judecată și, în consecință, a admis în parte cererea de ordonanță prezidențială formulată de reclamantii obligând pârâta să refacă căminul cu puț și hidorfor, racordul de alimentare cu apă, fosa septică și racordul de canalizare care deserveau construcția proprietate a reclamantilor situată în com. Borănești . str. 1 Decembrie 1918 . nr. 172 . jud. Ialomița, dar păstrand dispozițiile primei instanțe cu privire la respingerea cererii de desființare a împrejmuirii executate din stâlpi și plăci de beton.

- Dosarul 5291/330/2020 – Judecătoria Urziceni (contestatie la executarea silită) în care reclamantii au solicitat instanței de judecată să oblige parata Mecanica Fina SA la desființarea împrejmuirii din stalpi, panouri de beton și plasa de sarma din jurul construcției aflate în proprietatea acestora (împrejmuire efectuată de parata concomitent cu efectuarea lucrărilor de desființare a construcțiilor autorizată prin sentința civilă nr. 6 din 06.01.2020 pronunțată de Judecătoria Urziceni în dosarul 2055/330/2019), refacerea căminului cu puț și hidorfor, a racordului de alimentare cu apă, a fosei septice și a racordului de canalizare care deserveau construcția. Instanța admite în parte contestația la executare. Anulează parțial încheierea de stabilire a cheltuielii de executare silită din data de 10.12.2020, în sensul reducerii cuantumului cheltuielilor de executare de la suma de 18.992,40 lei la suma de 6540 lei. Admite în parte cererea contestatorilor privind cheltuielile de judecată, și pe cale de consecință obligă intimata la plata către contestatori a sumei de 950 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în contravaloarea parțială a onorariu avocat și fotocopiere dosar executare. Respinge cererea contestatorilor privind obligarea intimății la plata cheltuielilor de judecată constând în taxă judiciară de timbru, ca neîntemeiată. Admite în parte cererea intimății privind cheltuielile de judecată și pe cale de consecință obligă contestatorii la plata către intimată a sumei de 750 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. În temeiul art. 720 al. 4 C.pr.civ. prezenta hotărâre, rămasă definitivă, se va comunica de îndată către BEJA Constantin Radu și Ștefan Marius Daniel. Cu drept de apel în termen de 10 zile de la comunicare, cerere care se depune la Judecătoria Urziceni. În momentul de față, cauza se judecă în faza apelului fiind pe rolul Tribunalului Ialomița, soții Aeleni declarând apel împotriva hotărârii pronunțată în fond. Apelul nu este, încă soluționat.

- Dosarul 5292/330/2020 – Judecătoria Urziceni (acțiune în constatare) în care se solicită instanței să constate că reclamantii au un drept de folosință asupra unei suprafețe de teren în jurul construcției detinute în proprietate, suprafața de teren necesară exploatării construcției, cerere completată ulterior cu solicitarea de obligare a paratei Mecanica Fina SA la desființarea împrejmuirii din stalpi, panouri de beton și plasa de sarma din jurul construcției aflate în proprietatea acestora (reluare a cererii care a făcut obiectul ordonanței prezidențiale). În acest dosar a fost dispusă de către instanța efectuarea unei expertize tehnice. În final, instanța admite cererea, modificată și precizată. Constată că reclamantii au un drept de folosință asupra terenului în suprafață de 331 m.p., identificat prin raportul de expertiză tehnică judiciară specialitatea topografie întocmit de expert judiciar Bejinaru Claudiu George, avizat de OCPI Ialomița. Obligă pârâta să desființeze împrejmuirea executată din stâlpi și plăci de beton, precum și din plasă de sarmă, în jurul construcției C1, proprietatea reclamantilor, situată în comuna Borănești, str. 1 Decembrie 1918, nr. 172, județul Ialomița. Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 6029 cu titlu de cheltuieli de judecată constând în taxă judiciară de timbru, onorariu expert și onorariu avocat. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Se va promova calea de atac a apelului imediat după primirea sentinței pronunțate.

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.

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 a fost, de asemenea, repartizat la rezerve „legale” in cota prevazuta de lege si pentru dezvoltare („alte rezerve”).

Pentru profitul inregistrat de societate la 31.12.2022, Consiliul de Administratie a propus, prin convocatorul adunarii generale ordinare a actionarilor, repartizarea la fondul de dezvoltare („alte rezerve”).

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

Nu este cazul.

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

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

In anul 2006 au fost constituite doua societati pe acțiuni in care MECANICA FINA SA are participații de capital. Constituirea celor doua societati (filiale) 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 si in cadrul prezentului raport, 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 a reprezentat-o 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 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.

Diferenta de 1.447 actiuni a fost preluata de la persoana fizica Mollo Sergio, actionar al societatii Industrial Cefin si Presedinte al Consiliului de Administratie – Director General al societatii Mecanica Fina SA.

In anul 2022, societatea Mecanica Fina SA a incheiat un nou contract de vanzare cumparare de actiuni prin care a preluat un pachet de 72.360 de actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei/actiune reprezentand 50 % din capitalul social total al aceleiasi societati (a se vedea, mai sus, detalii la paragraful 1.1. litera d) pct. 2).

In urma preluarii celor doua pachete de actiuni, societatea Mecanica Fina SA a devenit actionar al societatii Industrial Cefin SA cu o cota de participare la capitalul social de 88,72789 %, iar cota de participare la capitalul social al societatii Industrial Cefin SA a actionarului Mol Invest SA se mentine la 11,27211 % si, prin urmare, emitentul Mecanica Fina SA si actionarul sau majoritar – societatea Mol Invest SA detin impreuna un numar de 144.720 de actiuni cu valoarea nominala de 2,50 lei reprezentand intreg capitalul social al societatii Industrial Cefin SA.

De asemenea, in urma preluarii celor doua pachete de actiuni, adunarea generala a actionarilor societatii Industrial Cefin a hotarat, cu privire la administrarea societatii, trecerea de la administrarea in sistem unitar prin Consiliu de Administratie alcatuit din 3 membri, la administrarea prin administrator unic.

La data de 14.07.2022, societatea Mecanica Fina SA a preluat, prin contract de cesiune de parti sociale, controlul total asupra societatii MODERN SELF WASH SRL (a se vedea detalii si informatii despre aceasta tranzactie si investitie in paragraful 1.1. litera d) pct. 1 de mai sus).

Informatii despre cele patru societati la care emitentul 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 construcții 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	Administrator Unic Mollo Sergio
MODERN SELF WASH SRL	București sect. 2, str. Popa Lazăr nr. 5-25 Imobil C16 Etaj 1 Modul 1	200 lei	100 % aport in numerar	Spalatorie auto Cod CAEN 4520	Administrator Unic Mollo Sergio

Rezultate obtinute de filialele emitentului Mecanica Fina SA.

La nivelul exercițiului financiar 2021, filialele emitentului Mecanica Fina SA, societatile ITAGRA SA, MOLLO RE SA, INDUSTRIAL CEFIN SA si MODERN SELF WASH SRL au inregistrat urmatoarele rezultate:

1. ITAGRA SA	- Cifra de afaceri	= 10.078.245 lei
	- Profit (net)	= 1.769.074 lei
2. MOLLO RE SA	- Cifra de afaceri	= 1.928.674 lei
	- Profit (net)	= 410.757 lei
3. INDUSTRIAL CEFIN SA	- Cifra de afaceri	= 1.519.524 lei
	- Profit (net)	= 187.214 lei
4. MODERN SELF WASH SRL	- Cifra de afaceri	= 394.947 lei
	- Profit (net)	= 257.219 lei

Filialele emitentului Mecanica Fina SA, societatile Itagra SA si Mollo Re SA detin, la randul lor, participatii de capital dupa cum urmeaza:

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).

La nivelul exercițiului financiar 2022:

- societatea Vera Wellness SRL - filiala a societatii Mollo RE SA a inregistrat o cifra de afaceri de 1.448.385 lei si un profit (net) de 84.065 lei;
- societatea Itagra Bio Terra SRL - filiala a societatii Itagra SA a inregistrat o cifra de afaceri de 254.339 lei si o pierdere neta de 210.905 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 obligatiile 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, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție)

Prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007 administrarea societatii a fost încredințată pentru un mandat de 4 ani unui Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri 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 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: 19.182 actiuni (0,5176 % din capitalul social)) la 30.12.2022.

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. Doamna Rogojan Maria este angajata a societatii in baza unui contract individual de munca pe durata nedeterminata cu norma intreaga.

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 atributiile in cadrul emitentului:

Nu este cazul.

5. Situația financiar-contabila

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

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

-lei-

ELEMENTE DE BILANT	2019	2020	2021	2022
ACTIVE				
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL	196.589.887	201.669.707	205.306.467	222.582.313
din care:				
Imobilizări corporale	1.057.946	2.252.070	2.058.425	2.313.163
Investitii imobiliare	182.507.635	181.677.772	185.327.894	196.093.089
Investitii in actiuni	13.013.734	17.734.606	17.914.889	24.170.802
Alte active imobilizate	10.572	5.259	5.259	5.259
ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL	3.097.257	4.732.656	2.797.849	2.219.072
din care:				
Stocuri – total	285.867	2.263	11.556	1.015.
Disponibilitati bănești	241.427	269.537	86.625	200.033
Valori de încasat si alte valori	2.569.963	4.460.856	2.699.668	2.018.024
TOTAL ACTIVE	199.687.144	206.402.363	208.104.316	224.801.385
PASIVE				
CAPITALURI PROPRII – TOTAL	157.599.062	159.249.787	163.762.969	173.697.027
din care:				
Capital social	79.152.825	79.152.825	79.152.825	79.152.825
Rezerve legale	1.099.188	1.099.188	1.181.724	1.433.583
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-
Alte rezerve	718.677	718.677	718.677	718.677
Impozit amanat	-	-	-	-
Rezultat reportat	68.973.478	76.628.372	78.196.561	82.323.678
Rezultat curent	8.113.195	1.650.725	4.513.182	10.068.264
DATORII – TOTAL	42.070.381	47.107.881	44.341.347	51.090.108
ALTE PROVIZIOANE	-	44.695	-	-
VENITURI IN AVANS	17.701	-	-	14.250
TOTAL PASIVE	199.687.144	206.402.363	208.104.316	224.801.385

- 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;**

-lei-

INDICATORI	2019	2020	2021	2022
Venituri din Exploatare	14.398.854	12.469.247	12.271.540	18.066.048
Cheltuieli pentru Exploatare	5.020.854	9.265.216	6.769.719	6.834.202
REZULTAT DIN EXPLOATARE	9.378.000	3.204.031	5.501.821	11.231.846
Venituri Financiare	465.434	415.756	236.238	893.339
Cheltuieli Financiare	677.407	1.146.444	700.885	828.345
REZULTAT FINANCIAR	(211.973)	(730.688)	(464.647)	64.994
REZULTAT CURENT AL EXERCITIULUI	9.166.027	2.473.343	5.037.174	11.296.840
Venituri totale	14.864.289	12.885.003	12.507.778	18.959.387
Cheltuieli totale	5.698.261	10.411.660	7.470.604	7.662.547
REZULTAT BRUT	9.166.027	2.473.343	5.037.174	11.296.840
Venituri din impozitul pe profit amanat	(1.052.832)	822.618	(523.992)	(1.038.269)
Impozit pe profit / venit	-	-	-	190.308
REZULTATUL NET	8.113.195	1.650.725	4.513.182	10.068.263

- 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: 86.625 lei (casa si banci).

- Numerar la sfârșitul perioadei: 200.033 lei (casa si banci).

Semnături

Presedinte CA – Director General
Mollo Sergio

Contabil Sef
Rogojan Maria

Precizari:

- Actul constitutiv al societatii a fost modificat la inceputul anului 2023 in urma alegerii noului auditor financiar al societatii in persoana societatii TGS Romania Assurance & Advisory Business Services SRL.
- Informatii cu privire la societatile controlate de emitent sunt prezentate la pct. 3.4. al prezentului raport.
- In anul 2022, nu au existat acte de demisie / demitere in randul membrilor Consiliului de Administratie ori in conducerea executiva.