

## INFORMAȚII SUPLIMENTARE ȘI NOTA DE FUNDAMENTARE

privind punctele de pe ordinea de zi a

Adunării Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor MECANICA FINA S.A.

din 25/26 aprilie 2024

### 1. Numărul total al acțiunilor emise și drepturilor de vot

Capitalul social al Mecanica Fina S.A. (Societatea) este de 9.264.890,00 lei format din 3.705.956 acțiuni nominative, indivizibile, de valori egale și dematerializate, cu valoare nominală de 2,5 lei, fiecare acțiune dând dreptul la un vot în cadrul adunărilor generale ale acționarilor. Un număr de 706 acțiuni reprezentând 0,019 % din capitalul social total sunt acțiuni fără drept de vot, fiind acțiuni aparținând emitentului.

În consecință, la data convocării Adunărilor Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor societății Mecanica Fină pentru data de 25 aprilie 2024 prima convocare, respectiv 26 aprilie 2024, a doua convocare în cazul neîntrunirii cvorumului statutar,

numărul total de acțiuni emise este de 3.705.956 acțiuni, iar numărul total de drepturi de vot care vor putea fi exprimate în cadrul Adunărilor este de 3.705.250.

### 2. Cu referire la **punctul 6** de pe ordinea de zi a **Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății**:

#### Bugetul individual de venituri și cheltuieli pentru anul 2024

<i>Denumire indicator</i>	<i>Bugetat 2024</i>
<b>I. Venituri totale, din care:</b>	16.334.900
1. Venituri din exploatare	15.848.900
2. Venituri din cedări de active și alte operațiuni de capital	-
3. Venituri financiare (din participații la companii din grup, dobânzi și alte investiții financiare)	486.000
<b>II. Cheltuieli totale, din care :</b>	11.922.900
1. Cheltuieli de exploatare	10.422.900
2. Cheltuieli cu achiziții și alte operațiuni de capital	
3. Cheltuieli financiare (cu participații la companii din grup, dobânzi și alte investiții financiare)	1.500.000
<b>III. Rezultatul brut</b>	4.412.000
<b>IV. Impozit profit</b>	730.000
<b>V. Rezultatul net</b>	3.682.000

### **Programul de activitate și planul de investiții pentru anul 2024**

Societatea Mecanică Fină SA a continuat în anul 2023 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 utilităților către chiriași, în spațiile închiriate.

Consiliul de Administrație al societății își propune continuarea acestor activități în condiții care să asigure o exploatare cât mai eficientă a activelor imobiliare deținute în proprietate.

Ne propunem, de asemenea, continuarea programului de lucrări și operațiuni de reconversie funcțională, reabilitări, modernizări și reamenajări pentru construcțiile aflate / intrate în patrimoniul / proprietatea Societății.

Bugetul propus spre aprobare de către Adunarea Generală Ordinară Anuală a Acționarilor se sprijină semnificativ pe implementarea planului de activitate pentru anul în curs. La nivel de grup, prioritățile investiționale și operaționale pentru anul 2024 sunt:

- (i) Finalizarea proiectului de reabilitare și modernizare a imobilului situat în București, Sos. Pantelimon nr. 1-3 în suprafață totală de 6.000 mp („Hala 60”), în a doua jumătate a anului
- (ii) Finalizarea proiectului de amenajare ca parcare cu o capacitate de 100 locuri a spațiului disponibil din București, Str. Popa Lazăr nr. 2-25, pentru care conducerea Societății estimează darea în folosință începând cu semestrul al doilea al anului 2024

Așa cum se menționează în proiectul de hotărâre propus de către Consiliul de administrație, se analizează și perspectiva de valorificare a unor oportunități de dezvoltare a unor activități de la nivelul grupului prin achiziții de societăți care pot aduce un aport sinergetic semnificativ la potențialul și capacitatea de dezvoltare sau dețineri semnificative în capitalul social al unor astfel de companii.

Prin urmare, în măsura în care vom identifica oportunități de afaceri care să permită dezvoltarea bazei materiale pentru activitatea de închiriere a bunurilor imobiliare, vom acționa, deopotrivă, pentru achiziția de acțiuni și/sau părți sociale la alte societăți, achiziția de active și/sau imobile (terenuri, construcții etc.). Conducerea societății va reveni către acționari cu informații concrete la momentul potrivit.

- 3. Cu referire la punctul 7 de pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății:**

### **Coordonatele strategiei de dezvoltare pentru perioada 2024-2026**

Din analizele conducerii Societății asupra sectorului de *real-estate* de la nivelul capitalei, cel puțin, dinamica recentă și previziunile de piață indică momentul oportun pentru lansarea investițiilor pentru noi proiecte de dezvoltare.

În acest context, Consiliul de administrație al Mecanica Fină S.A. propune, pentru perioada 2024-2026, obiectivul strategic de reabilitare și modernizare a imobilului aflat în proprietatea Societății situat în București, str. Popa Lazăr nr. 2-25 („Hala 100”). Acesta, acoperind o suprafață utilă de 24.000 mp care se desfășoară pe 4 niveluri (parter + 3 etaje), poate fi transformat într-un ansamblu de apartamente pe care conducerea intenționează să îl valorifice comercial cu precădere sub forma veniturilor din chirii, dar și prin vânzare.

**Investiția, estimată la o valoare totală de 10.000.000 euro**, se va realiza etapizat, capitalul necesar prevăzut fiind de câte 3.000.000 eur pentru fiecare dintre anii 2024 și 2025 și, respectiv, de 4.000.000 eur pentru anul 2026.

Planul de dezvoltare prevede darea treptată în folosință și înregistrarea primelor venituri încă din anul 2025. **Potențialul de generare de venituri** al investiției este estimat la 250.000 eur/lună.

În ceea ce privește **sursele de finanțare**, conducerea Societății proiectează un **mix** de resurse proprii asigurate prin operațiuni repetate de **majorare de capital social** cu aport în numerar pe de o parte, și **resurse externe sub forma creditelor bancare**.

Managementul companiei va urmări **optimizarea continuă și flexibilă** a raportului dintre finanțare internă și finanțare externă în **funcție de costurile de creditare și apetitul pieței de capital** pentru investiții în noi oportunități în sectorul imobiliar.

**4. Cu referire la punctul 8 de pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății:**

Consiliul de Administrație al societății Mecanica Fina SA urmărește îndeaproape activitățile societăților la care aceasta deține, direct sau indirect, participații de capital social, fiind preocupat de dezvoltarea prin investiții a acestor activități.

Societățile la care Mecanica Fina SA deține, direct sau indirect, participații în capitalul social și care își vor continua activitatea în perioada următoare sunt enumerate mai jos:

- Itagra SA ORC J21/316/2006, CUI 18792370 - activitate CAEN 0111,
- Mollo Re SA ORC J40/15010, CUI 19034870,- - activitate cod CAEN 5590,
- Industrial Cefin SA ORC J40/9492/1995, CUI 7867787 - activitate cod CAEN 6820 și
- Itagra Bio Terra SRL, ORC J21/35/2010, CUI 42145490 - activitate cod CAEN 0111 (Itagra Bio terra SRL este filiala a societății Itagra SA) și
- Vera Wellness SRL ORC J40/15740/2017, CUI 38212175 - activitate cod CAEN 9313 (Vera Wellness SRL este filiala a societății Mollo Re SA).

În scopul sprijinirii eficiente a activității și investițiilor în aceste societăți, Consiliul de administrație propune acordarea unui mandat pentru președintele CA – Director General al societății Mecanica Fină SA pentru:

- selectarea / stabilirea bunurilor imobile sau mobile aparținând societății Mecanica Fina SA care pot fi / vor fi ipotecate pentru garantarea rambursării creditelor / împrumuturilor contractate de societățile la care Mecanica Fina SA deține participații de capital ori de filialele acestora;

- negocierea și încheierea/semnarea, în numele și pe seama societății Mecanica Fina SA în calitate de garant, a contractelor de credit contractate de societățile susprecizate și a contractelor accesorii (contracte de garanție reala imobiliara și/sau mobiliara și/sau alte forme legale de garantare, cu respectarea dispozițiilor legale în domeniu) prin care se garantează rambursarea împrumuturilor contractate de respectivele societăți (credite de investiții, credite pentru finanțarea activității curente, credite de refinanțare, alte produse de creditare);

- reprezentarea societății la adunările generale ale acționarilor / asociaților la societățile la care Mecanica Fină SA deține participații de capital pentru aprobarea măsurilor necesare pentru continuarea și dezvoltarea activităților lor și pentru aprobarea investițiilor la nivelul acestor societăți.

5. Cu referire la **punctele 1 - 3** de pe ordinea de zi a **Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor** Societății, respectiv la **aprobarea delegării de atribuții** către Consiliul de administrație privind hotărârea asupra **majorării de capital social** cu posibilitatea ridicării de drepturi de preferință și actualizarea Actului Constitutiv în consecință.

Așa cum se precizează la punctul 3 din prezenta notă informativă, **perioada 2024-2026 se dorește a fi de referință pentru strategia de dezvoltare, a cărei implementare necesită investiții importante estimate la 10 mil. euro.**

Având în vedere

- (i) principiul construcției unui **mix de finanțare în optimizare permanentă** pentru menținerea echilibrului poziției financiare și a unui raport costuri/beneficii avantajos pe termen lung pentru Societate

și, în același timp,

- (ii) **imperativul caracterului flexibil și prompt al procesului decizional strategic** care să permită Societății valorificarea cu celeritate a oportunităților atât pe planul strategiei de finanțare cât și a celei de investiții,

în conformitate cu prevederile statutare și legale, conducerea Mecanica Fina S.A. propune acționarilor aprobarea **delegării către Consiliul de administrație a deciziei asupra momentului inițierii și asupra coordonatelor operațiunilor de atragere de finanțare din piața de capital prin majorare de capital social cu aport în numerar** în limita capitalului autorizat, respectiv jumătate din valoarea nominală a capitalului social la data Adunării Generale.

În același timp, având în vedere că, din analiza conducerii Societății, **până la 98% din numărul total de acționari ai Mecanica Fina S.A. sunt acționari pasivi** sub forma deținerilor de cupoane în urma privatizării, pentru ca Societatea să poată valorifica instrumentele pieței de capital, este imperativă creșterea lichidității acțiunilor Societății (simbol MECE) prin crearea **unui „free-float” real, critic de altfel pentru finanțarea cu succes a investițiilor prin piața de capital.**

În scopul atragerii de noi investitori în comunitatea acționarilor Mecanica Fină și în măsura în care sumele care se vor dori a fi atrase vor fi semnificative, iar derularea operațiunilor de atragere de capital prin majorare de capital social cu aport în numerar impune celeritate, Consiliul de administrație **propune acționarilor delegarea de atribuții și în ceea ce privește decizia de ridicare a drepturilor de preferință în cadrul operațiunii**, astfel încât la oferta publică de acțiuni nou emise să poată participa, fără restricții și în condiții la fel de atractive, toți investitorii care înțeleg oportunitatea investițională și împărtășesc viziunea conducerii Societății asupra perspectivelor și potențialului proiectelor de dezvoltare.

Această mandatare **va scurta cu până la 2 luni** perioada de finalizare a operațiunilor de majorare. Deciziile privind inițierea oricărei majorări de capital social, valoarea acesteia, prețul de emisiune, modul de ofertare a acțiunilor nou emise și alți parametri ai operațiunii se vor lua în funcție de interesul investitorilor pentru investiții în Mecanica Fină S.A. reflectat în evoluția cotației și lichidității acțiunilor Societății pe piața de capital, precum și de conjunctura la nivelul întregii piețe de capital și la nivel macroeconomic.

Conducerea Societății intenționează organizarea de întâlniri cu investitorii pentru prezentarea în detaliu a planului strategic și investițional care să preceadă decizii privind majorarea capitalului social în scopul de a asigura toate informațiile necesare luării deciziei de investiție.

De asemenea, întrebările și solicitările de clarificare ale acționarilor și potențialilor investitori în Mecanica Fină S.A. sunt așteptate în mod continuu la adresa de email: [office@mecanicafina.ro](mailto:office@mecanicafina.ro), conducerea urmând să răspundă pe pagina de internet, la secțiunea Relația cu Investitorii.

**Sergio Mollo**  
**Președinte Consiliu de Administrație**