

**RAPORT ANUAL**  
**CONFORM REGULAMENTULUI ASF Nr. 5 / 2018**  
**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2023**

Data raportului: **25.04.2024**  
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 2023 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.

Mecanica Fina SA a continuat să desfășoare, în anul 2023 activitățile sale de tip „property management” cautând și aplicând soluții viabile de atragere de noi chiriași pentru spațiile ramase libere, soluții concretizate în contracte noi de închiriere.

Concomitent, au fost perfectate cu chiriașii existenți acte adiționale la contractele de închiriere prin care au fost negociate noile chirii prin actualizarea lor conform evoluției ratei inflației în zona Euro (majorare cu 2,9 %).

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

Societatea a desfășurat, ca și în anii anteriori, activități de contabilitate primară (cu precizarea că acestea au o 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).

Societatea a continuat, de asemenea, așa cum a făcut-o și în anii anteriori, programul de modernizare a clădirilor, cu precădere a spațiilor libere pentru care a căutat și continuă să caute formule eficiente de valorificare a lor prin închiriere.

**Evenimente privind activitatea de bază a societății. Schimbarea obiectului principal de activitate al societății (activitatea principală).**

Prin Hotărârea nr. 4 din data de 08.12.2023 (adoptată cu unanimitatea voturilor acționarilor prezenți), adunarea generală extraordinară a acționarilor societății Mecanica Fina SA a aprobat schimbarea domeniului principal de activitate al societății și a obiectului principal de activitate al societății (activitatea principală).

Prin urmare, începând cu data de 08.12.2023, activitatea principală a societății Mecanica Fina SA este cea codificată CAEN 6420 – Activități ale holdingurilor, cu menținerea în obiectul de activitate al activității cod CAEN 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii ca activitate secundară.

Prin Hotararea nr. 7/08.12.2023 (adoptata cu unanimitatea voturilor actionarilor prezenti), adunarea generala extraordinara a actionarilor societatii Mecanica Fina SA a aprobat modificarea actului constitutiv al societatii ca urmare a schimbarilor intervenite in obiectul de activitate al societatii.

Una dintre aceste modificari a vizat prevederile referitoare la scopul societatii. Conform acestei hotarari si potrivit actului constitutiv actualizat in consecinta, scopul societatii este structurat pe doua segmente distincte de activitate, respectiv:

- a) organizarea si administrarea investitiilor constand in participatiile de capital detinute, direct sau indirect, la capitalul social al societatilor din Grupul Mecanica Fina, inclusiv prestarea de servicii administrative (servicii IT, HR, financiar-contabile, juridice) pentru entitățile operaționale din grup si

- b) desfasurarea de activitati de tip „propperty management” pentru patrimoniul imobiliar propriu detinut de societate precum si efectuarea de alte acte de comert in concordanta cu activitatile inscrise in obiectul de activitate al societatii.

Prin Hotararea nr. 8 din data de 08.12.2023 a adunarii generale extraordinare a actionarilor (adoptata cu unanimitatea voturilor actionarilor prezenti) a fost aprobat pretul ce urmeaza a fi platit de societate actionarilor care isi exercita dreptul de a se retrage din societate in conditiile art. 134 alineat (1) litera „a” din Legea nr. 31/1990 a societatilor, la valoarea stabilita prin Raport de evaluare, fiind aprobata, de principiu, retragerea din societate a actionarilor care nu au participat la adunarea generala a actionarilor, dar care, eventual, isi vor exercita dreptul de retragere in termen de 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV a hotararii nr. 4 din 08.12.2023 a adunarii generale extraordinare a actionarilor societatii Mecanica Fina SA de aprobare a schimbarii domeniului principal de activitate al societatii si a obiectului principal de activitate al societatii (activitatea principala).

Precizam ca adunarea generala a aprobat data de 29.12.2023 ca data de inregistrare a actionarilor asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adoptate in sedinta desfasurata in data de 08.12.2023 (si data de 28.12.2023 ca "ex date"), ca hotararile adunarii generale detaliate mai sus au fost publicate in Monitorul Oficial al Romaniei - Partea a IV a nr.159 / 12.01.2024 si ca, in termenul legal de 30 de zile calculat de la data de 12.01.2024 (data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV a hotararii nr. 4 din 08.12.2023 a adunarii generale extraordinare a actionarilor societatii de aprobare a schimbarii domeniului principal de activitate al societatii si a obiectului principal de activitate al societatii), **nu a fost inregistrata nicio notificare din partea actionarilor societatii care nu au participat la adunarea generala prin care acestia sa solicite, in termen legal, retragerea din societate si cumpararea actiunilor lor de catre societate.**

#### **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 Exploatari Tehnice (S.E.T.) infiintata in anul 1923.

#### **c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societatii, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, in timpul exercițiului financiar.**

Nu au avut loc fuziuni sau reorganizari semnificative nici la nivelul emitentului Mecanica Fina SA si nici la nivelul filialelor sale sau al societatilor controlate, in timpul exercițiului financiar 2023.

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

##### **Cesiune de parti sociale si instrainare imobil.**

Un eveniment al anului 2023, petrecut in luna noiembrie, il reprezinta cesiunea integrala a partilor sociale detinute de societatea Mecanica Fina SA la societatea MODERN SELF WASH SRL si vanzarea imobilului din Bucuresti, sectorul 2, sos. Pantelimon nr. 1, locatia in care aceasta societate isi desfasoara activitatea (spalatorie auto automatizata) constand intr-un imobil inscris in cartea funciara a Municipiului Bucuresti – Sector 2 sub numarul 230028 cu numar cadastral 230028 si compus din suprafata 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 Vera Asset SRL. Documentele au fost perfectate in luna noiembrie 2023.

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

**1.1.1 Elemente de evaluare generala:**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Indicator</b>	<b>Rezultat (lei)</b>
1	Profit brut	3.654.081
2	Profit net	2.991.168
3	Cifra de afaceri	9.030.367
4	Venituri totale	14.438.135
5	Costuri (cheltuieli totale)	11.446.968
6	Lichiditate (disponibil in cont, etc)	202.282

**1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății.**

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

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

Societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 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 (%)		
		2021	2022	2023
1	Închirieri	75,17	71,46	71,79
2	Servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi si alte servicii	24,83	28.54	28,21
	TOTAL	100,00	100,00	100,00

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

Sunt, 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, ENGIE 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.

În acest context, Consiliul de administrație al Mecanica Fină S.A. are ca priorități 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 și
- (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.

Pentru perioada 2024-2026, obiectivul strategic va fi cel 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.

Ca perspectivă pe termen 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 zona au fost dezvoltate proiecte similare (Noua Piața OBOR, Mall-ul Veranda) care au crescut și vor crește atractivitatea zonei.

##### **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 zona 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 Fină 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.

În anul 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 chiriași, tendință menținută și în anul 2023.

Nu mai puțin adevărat, Administrația urmărește și va urmări cu preocupare și îngrijorare evenimentele din Ucraina declanșate în primăvara anului 2022 la care se adaugă conflictul israeliano-palestinian declanșat în octombrie 2023, evenimente și litigii 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.

**Detalii cu privire la managementul riscului** la nivelul emitentului Mecanica Fina SA se regasesc in Notele explicative la situatiile financiare individuale.

### **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.**

Administratia spera 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 lume, in Ucraina, si in conflictul israeliano-palestinian 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 filialelor sale si asigurarea unui nivel al lichiditatilor cat mai bun.

#### **b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.**

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, in continuare, 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 ale altor 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 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, continuarea ei in cursul anului 2023 si obtinerea rezultatelor prezentate in raportul de fata.

Tinand cont de aceste realitati, dar sub rezerva eventualelor fenomene negative pe care starile de conflict din vecinatatea Romaniei (razboiul ruso-ucrainean declansat in februarie 2022) si din Orientul Mijlociu (razboiul israeliano- palestinian declansat in octombrie 2023) le-ar putea crea, mizam, in continuare pe desfasurarea normala a activitatii atat la nivelul emitentului cat si la cel al filialelor sale.

## 2. Activele corporale ale emitentului

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

### TERENURI:

Nr. crt.	Amplasare	Suprafața exclusivă / mp	Suprafața indiviză (cota parte indiviză / mp)
1	Str. Popa Lazăr, nr. 5-25, sector 2 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	Loc. Boranesti, jud. Ialomita - terenuri arabile și Cc	2.676,58	-

### 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 (instrăinată în noiembrie 2023)	206	Sos. Pantelimon 1

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

Parte din clădirile societatii au o vechime apreciabila (a se vedea a doua coloana a tabelului 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.**

**Informatiile din prezenta sectiune au fost prezentate si in rapoartele anuale din anii anteriori. Intrucat nu exista, inca, o solutie definitiva si irevocabila, reluam aceste informatii si in prezentul Raport anual.**

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 Bâcu 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 – Judecatoria Urziceni (ordonanta presedintiala) in care reclamantii au solicitat instantei de judecata sa oblige parata Mecanica Fina SA la desfiintarea imprejmuirii din stalpi, panouri de beton si plasa de sarma din jurul constructiei aflate in proprietatea acestora (imprejmuire efectuata de parata concomitent cu efectuarea lucrarilor de desfiintare a constructiilor autorizata prin sentinta civila nr. 6 din 06.01.2020 pronuntata de Judecatoria Urziceni in 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. Instanta de fond a respins cererea de ordonanta presedintiala. Reclamantii au formulat apel, iar instanta 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 președințială formulată de reclamantii obligand 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 – Judecatoria Urziceni (contestatie la executarea silita) in care reclamantii au solicitat instantei de judecata sa oblige parata Mecanica Fina SA la desfiintarea imprejmuirii din stalpi, panouri de beton si plasa de sarma din jurul constructiei aflate in proprietatea acestora (imprejmuire efectuata de parata concomitent cu efectuarea lucrarilor de desfiintare a constructiilor autorizata prin sentinta civila nr. 6 din 06.01.2020 pronuntata de Judecatoria Urziceni in 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. Instanta admite în parte contestația la executare. Anulează parțial încheierea de stabilire cheltuieli de executare silită din data de 10.12.2020, în sensul reducerii cuantumul 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 onorariu avocat și fotocopiere dosar executare. Respinge cererea contestatorilor privind obligarea intimetei la plata cheltuielilor de judecată constând în taxă judiciară de timbru, ca neîntemeiată. Admite în parte cererea intimetei 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. In momentul de fata, cauza se judeca in faza apelului fiind pe rolul Tribunalului Ialomita, sotii Aeleni declarand apel impotriva hotararii pronuntata in fond. Apelul nu este, inca solutionat.

- Dosarul 5292/330/2020 – Judecatoria Urziceni (actiune in constatare) in care se solicita instantei sa constate ca reclamantii au un drept de folosinta asupra unei suprafete de teren in jurul constructiei detinute in proprietate, suprafata de teren necesara exploatarii constructiei, cerere completata ulterior cu solicitarea de obligare a paratei Mecanica Fina SA la desfiintarea imprejmuirii din stalpi, panouri de beton si plasa de sarma din jurul constructiei aflate in proprietatea acestora (reluare a cererii care a facut obiectul ordonantei presedintiale). In acest dosar a fost dispusa de cate instanta efectuarea unei expertize tehnice. In final, instanta 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 sârmă, 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 dupa primirea sentintei pronuntate.**

### **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. Profiturile inregistrate de societate la 31.12.2020, 31.12.2021 si 31.12.2022 au fost repartizate la rezerve „legale” si pentru dezvoltare („alte rezerve”), iar pentru profitul inregistrat de societate la 31.12.2023, 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 actiunilor emise de societatea mama deținute de filiale.**

In anul 2006 au fost constituite doua societati pe acțiuni in care MECANICA FINA SA are participatii 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%.

Societatea MOLLO RE SA are un capital social de 200.000 lei, iar cota de participare a societatii Mecanica Fina SA la acest capital este de 99,85 %

Societatea Itagra SA are, in prezent, ca urmare a doua infuzii succesive de capital despre care am informat actionarii prin rapoartele anuale aferente anilor 2019, 2020, 2021 si 2022, un capital social total 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.

Societatea Mecanica Fina SA este, de asemenea, actionar majoritar al societatii Industrial Cefin SA cu o cota de participare la capitalul social de 88,72789 %, cel de al doilea actionar, Mol Invest SA (actionarul majoritar al emitaentului Mecanica Fina SA) detinand diferenta de 11,27211 %. 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. Cota de detinere de 88,72789 % a fost dobandita de Mecanica Fina SA prin doua achizitii succesive de pachete de actiuni despre care am informat prin rapoartele anuale anterioare. De precizat ca, 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.

Informatii despre cele trei societati la care emitentul Mecanica Fina SA detinea, la data de 31.12.2023, pachete de actiuni sunt prezentate in cele ce urmeaza.

Denumire societate	Sediu societate	Capital social total - Ron -	Aportul la capital Cota de participare a societatii Mecanica Fina SA si natura aportului	Activitatea desfasurata Cod CAEN	Conducere
ITAGRA SA ORC:J/21/316/2006 CUI: 18792370	Com. Boranesti, jud. Ialomița	12.900.000 lei din care 3.601.600 lei aport in natura	12.899.600 lei 99,997% din care aport in natura 3.601.600 lei (terenuri si constructii agricole) si aport in numerar 9.298.000 lei.	Cultivarea cerealelor Cod CAEN 0111	Administrator Unic Mollo Sergio
MOLLO RE SA ORC:J40/15010/2006 CUI: 19034870	București sector 2, str. Popa Lazăr nr. 5-25 Imobil C16 Etaj 1 Modul 5	200.000 lei aport in numerar	199.700 lei 99,85% aport in numerar	Alte facilitati de cazare Cod CAEN 5590	Administrator Unic Mollo Sergio
INDUSTRIAL CEFIN SA ORC: J40/9492/1995 CUI: 7867787	București sect. 2, str. Popa Lazăr nr. 5-25 Imobil C16 Etaj 1 Modul 6	361.800 lei	140.117,50 lei 38,73% aport in numerar	Inchirierea bunurilor imobiliare proprii Cod CAEN 6820	Administrator Unic Mollo Sergio

### **Rezultate obtinute de filialele emitentului Mecanica Fina SA.**

La nivelul exercițiului financiar 2023, filialele emitentului Mecanica Fina SA, societatile ITAGRA SA, MOLLO RE SA si INDUSTRIAL CEFIN SA au inregistrat urmatoarele rezultate:

1. ITAGRA SA	- Cifra de afaceri	9.900.412 lei
	- Pierdere (neta)	2.610.557 lei
2. MOLLO RE SA	- Cifra de afaceri	2.127.791 lei
	- Profit (net)	174.112 lei
3. INDUSTRIAL CEFIN SA	- Cifra de afaceri	1.791.182 lei
	- Profit (net)	350.501 lei

Filiarele 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 2023:

- societatea Vera Wellness SRL - filiala a societatii Mollo RE SA a inregistrat o cifra de afaceri de 1.859.019 lei si un profit net de 92.833 lei;
- societatea Itagra Bio Terra SRL - filiala a societatii Itagra SA a inregistrat o cifra de afaceri de 741.780 lei si o pierdere neta de 210.905 lei;

Societatea Bio Valley SRL - filiala a societatii Itagra SA nu a desfasurat activitate.

Impotriva societatii s-a dispus deschiderea procedurii simplificate de insolvență, datele dosarului de insolventa fiind urmatoarele:

- Dosar nr.963/98/2023 - Tribunalul Ialomița, Secția Civilă – faliment
- Obiectul dosarului - Faliment-deschiderea procedurii la cererea creditorului
- Părți Creditor: CARNICOM SRL (sediul ales la CII Enache Marilena Mariana)
- Pârât: BIO VALLEY SRL
- Stadiu procesual - în soluționare pe fond.
- Sume în litigiu - 567.820 lei
- Termen: 09.04.2024
- Precizare: In acest dosar, societatea ITAGRA SA, asociat majoritar (90,40%) a depus cerere de admitere creante pentru suma de 1.261.174,92 lei reprezentand imprumuturi acordate societatii in calitate de asociat.

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

In anul 2023 Emitentul Mecanica Fina Sa nu a emis obligatiuni sau alte tipuri de creanta datorie.

## **4. Conducerea emitentului**

### **4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informații:**

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

**Prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007** administrarea societatii a fost încredințata pentru un mandat de 4 ani unui Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri si condus de un Președinte – Director General in persoana d-lui **Mollo Sergio**, cetatean italian, nascut la data de 18.08.1956, 30 de 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, 16 ani experienta in management si **Mollo Simona** cetățenie italiană si elvetiană, născuta la data de 24.10.1989 in localitatea Agropoli (SA) – Italia, 16 de ani experienta in management. **Administratorii au fost realesi in functie succesiv**, pentru noi mandate de c610.ate 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.

**Prin Hotararea nr. 6 din data de 08.12.2023**, adunarea generala ordinara a actionarilor, a aprobat reelegerea pentru un nou mandat de 4 (patru) ani incepand cu data de 10.12.2023 a administratorilor societatii: Mollo Sergio (Președinte al Consiliului de Administratie – Director General), Mollo Simona (membru al Consiliului de Administratie) si Mollo Giuseppe Alessandro (membru al Consiliului de Administratie).

**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, 6 / 09.12.2019 și 6 / 08.12.2023 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).

**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 Rogoian Maria numita in funcție la data de 01.08.2008 pe durata nedeterminata. Anterior numirii in funcția de Contabil Sef, doamna Rogoian Maria a îndeplinit funcția de Director Economic și Administrativ al societatii. Doamna Rogoian 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
Rogoian 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	2020	2021	2022	2023
ACTIVE				
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL	<b>201.669.707</b>	<b>205.306.467</b>	<b>222.582.313</b>	<b>225.565.338</b>
din care:				
Imobilizări corporale	2.252.070	2.058.425	2.313.163	2.688.378
Investiții imobiliare	181.677.772	185.327.894	196.093.089	198.710.782
Investiții in acțiuni	17.734.606	17.914.889	24.170.802	24.160.919
Alte active imobilizate	5.259	5.259	5.259	5.259
ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL	<b>4.732.656</b>	<b>2.797.849</b>	<b>2.219.072</b>	<b>1.557.438</b>
din care:				
Stocuri – total	2.263	11.556	1.015.	706
Disponibilitati bănești	269.537	86.625	200.033	202.282
Valori de încasat si alte valori	4.460.856	2.699.668	2.018.024	1.354.450
TOTAL ACTIVE	<b>206.402.363</b>	<b>208.104.316</b>	<b>224.801.385</b>	<b>227.122.810</b>
PASIVE				
CAPITALURI PROPRII – TOTAL	<b>159.249.787</b>	<b>163.762.969</b>	<b>173.697.027</b>	<b>176.657.608</b>
din care:				
Capital social	79.152.825	79.152.825	79.152.825	79.152.825
Rezerve legale	1.099.188	1.181.724	1.433.583	1.852.978
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-
Alte rezerve	718.677	718.677	718.677	10.220.689
Rezultat reportat	76.628.372	78.196.561	82.323.678	82.439.948
Rezultat curent	1.650.725	4.513.182	10.068.264	2.991.168
DATORII – TOTAL	<b>47.107.881</b>	<b>44.341.347</b>	<b>51.090.108</b>	<b>50.465.201</b>
ALTE PROVIZIOANE	44.695	-	-	-
VENITURI IN AVANS	-	-	14.250	-
TOTAL PASIVE	<b>206.402.363</b>	<b>208.104.316</b>	<b>224.801.385</b>	<b>225.565.338</b>

- b) **contul de profit si pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% in vânzările nete sau in veniturile brute; provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmează a se efectua in următorul an; dividendele declarate si plătite;**

INDICATORI	2020	2021	2022	2023
Venituri din Exploatare	12.469.247	12.271.540	17.560.526	14.025.710
Cheltuieli pentru Exploatare	9.265.216	6.769.719	6.328.680	9.473.830
<b>REZULTAT DIN EXPLOATARE</b>	<b>3.204.031</b>	<b>5.501.821</b>	<b>11.231.846</b>	<b>4.551.880</b>
Venituri Financiare	415.756	236.238	615.327	412.425
Cheltuieli Financiare	1.146.444	700.885	550.332	1.310.225
<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>(730.688)</b>	<b>(464.647)</b>	<b>64.995</b>	<b>(897.800)</b>
<b>REZULTAT CURENT AL EXERCITIULUI</b>	<b>2.473.343</b>	<b>5.037.174</b>	<b>11.296.840</b>	<b>3.654.080</b>
Venituri totale	12.885.003	12.507.778	18.959.387	14.438.135
Cheltuieli totale	10.411.660	7.470.604	7.662.547	10.784.055
<b>REZULTAT BRUT</b>	<b>2.473.343</b>	<b>5.037.174</b>	<b>11.296.840</b>	<b>3.654.080</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	822.618	(523.992)	(1.038.269)	490.952
Impozit pe profit	-	-	190.308	171.960
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>1.650.725</b>	<b>4.513.182</b>	<b>10.068.263</b>	<b>2.991.168</b>

**c) cash flow: toate schimbările intervenite in nivelul numerarului in cadrul activității de baza, investițiilor si activității financiare, nivelul numerarului la începutul si la sfârșitul perioadei.**

- Numerar la începutul perioadei: 200.033 lei (casa si banci).
- Numerar la sfârșitul perioadei: 202.282 lei (casa si banci).

### **Semnături**

Presedinte CA – Director General  
Mollo Sergio

Contabil Sef  
Rogojan Maria

### **Precizari:**

- a) Actul Constitutiv al societatii MECANICA FINA SA a fost modificat (si actualizat) la data de 08.12.2023 ca urmare a modificarii domeniului principal de activitate si a obiectului de activitate al societatii (activitatea principala) precum si ca urmare a realegerii administratorilor societatii pentru un nou mandat de 4 (patru) ani incepand cu data de 10.12.2023, astfel cum rezulta din hotararile adunarii generale extraordinare a actionarilor adoptate in sedinta desfasurata in data de 08.12.2023 hotarari precizate in cuprinsul prezentului raport.
- b) Informatii cu privire la societatile controlate de emitent sunt prezentate detaliat la pct. 3.4. al prezentului raport.
- c) In anul 2023, nu au existat acte de demisie / demitere in randul membrilor Consiliului de Administratie ori in conducerea executiva.