PREZENTARE PENTRU INVESTITORI

2023

MECANICĂ FINĂ

5-25 Strada Popa Lazar
Sector 2, București

info@mecanicafina.ro
www.mecanicafina.ro

Data raportului: 18.10.2023
Denumirea emitentului: MECANICA FINA SA
Sediul social: Bucureşti, sectorul 2, strada Popa Lazăr, nr. 5 – 25
Numărul de telefon / fax: 0212520085 / 021.252.76.09
Codul Unic de Înregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 655
Număr de ordine in Registrul Comerţului: J40 / 2353 / 1991
Piaţa reglementata pe care se tranzacţionează valorile mobiliare emise:
BVB Categoria Standard Actiuni
Capitalul social subscris si vărsat: 9.264.890 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate:
3.705.956 actiuni nominative in forma dematerializata

1. Analiza activitatii societatii

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii

Societatea desfasoara activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare detinute in proprietate (activitate cod CAEN 6820 inclusa in obiectul de activitate al societatii ca activitate secundara: închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate) activitati care au inclus si prestari de servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi, in spatiile inchiriate.

De asemenea, societatea a desfasurat, ca si in anii anteriori, activitati de contabilitate primara (cu pondere nesemnificativa in totalul veniturilor) exclusiv pentru societatile la care detine participatii totale sau majoritare de capital, respectiv societatea Itagra SA cu sediul in Boranesti, judetul Ialomita, ORC J21/316/2006, CUI 18792370 impreuna cu filiala acesteia, societatea Itagra Bio Terra SRL, ORC J21/35/2020, CUI 42145490, societatea Mollo Re SA cu sediul in Bucuresti, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5 – 25, ORC J40/15010/2006, CUI 19034870, societatea Industrial Cefin SA cu sediul in Bucuresti, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5 – 25, ORC J40/9492/1995, CUI 7867787, si societatea MODERN SELF WASH SRL (ORC J40/15041/2022, CUI 44390738).

O categorie importanta de venituri ale societatii o reprezinta dividendele obtinute din participatiile directe si indirecte de capital detinute de societate care se regasesc in situatiile financiare individuale si consolidate anuale.

Cu privire la activitatea societatii facem in prezentul Raport urmatoarele precizari:

Intrucat societatea Mecanica Fina SA nu mai desfasoara activitatile circumscrise obiectului principal de activitate inscris in actul constitutiv, respectiv activitatea cod CAEN 2651 - Fabricarea de instrumente si dispozitive pentru masura, verificare, control, navigatie, Administratia analizeaza, in prezent, modalitatile si conditiile de schimbare a obiectului principal de activitate al societatii si impactul pe care il poate avea acest demers in raport cu prevederile legale aplicabile astfel cum sunt stabilite de legea societatilor nr. 31/1991 si de legislatia privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata (Legea nr. 24/2017/art. 91) si Regulamentul ASF nr. 5/2018/art. 182).

In acest sens a fost convocata (pentru data la care vom prezenta adunarii generale de bilant raportul de fata) si adunarea generala extraordinara a actionarilor in fata careia vom prezenta motivele obiective ale propunerii de schimbare de obiect principal de activitate si careia ii vom solicita, intr-o prima faza o aprobare de principiu cu stabilirea mandatului Consiliului Administratie in ceea ce priveste depunerea diligentelor necesare si efectuarea demersurile legale preliminare prevazute de actele normative mai sus invocate si de a convoca o adunare generala extraordinara finala care sa decida sau nu cu privire la propunerea de schimbare a obiectului principal de activitate al societatii Mecanica Fina SA, activitatea principala propusa de Administratie, avand in vedere structura Grupului Mecanica Fina, fiind activitatea cod CAEN 6420 – „Activități ale holdingurilor”.

b) Precizarea datei de înfiinţare a societatii

MECANICA FINA S.A. a fost înfiinţata 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 Bucureşti, 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 societatilor controlate, in timpul exerciţiului 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 exerciţiului financiar 2022.

d) Descrierea achiziţiilor si / sau instrainarilor de active.

In aplicarea hotararii AGA nr. 4 din 29.04.2022 de aprobare a programului de activitate si de investitii, pe parcursul anului 2022, societatea a realizat urmatoarele doua investitii semnificative care au fost aduse prompt la cunostinta actionarilor / investitorilor pe piata de capital:

1. La data de 14.07.2022, societatea a preluat, prin contract de cesiune de parti sociale, la pretul de 2.000 euro (echivalent lei), controlul total asupra societatii MODERN SELF WASH S.R.L., persoană juridică română cu sediul în comuna Modelu, str. Culturii nr. 1, jud. Călărași, număr de ordine in registrul comerţului J51/453/07.06.2021, cod unic de înregistrare 44390738, societate avand un capital social total de 200 lei divizat in 20 de parti sociale cu valoare nominala de 10 lei care desfasura activitati de intretinere autovehicule (spalatorie auto automatizata) avand deschis punct de lucru in imediata vecinatate a proprietatii din Bucuresti, sectorul 2, sos. Pantelimon nr. 1-3 a societatii Mecanica Fina SA. Dupa aceasta tranzactie, societatea Mecanica Fina SA, in calitate de asociat unic al societatii Modern Self Wash SRL, a mutat sediul social al acestei societati in Bucuresti, sectorul 2 strada Popa Lazar nr. 5-25, aceasta fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub numarul J40/14041/2022. Locatia in care aceasta societate isi desfasoara, in continuare, activitatea (spalatorie auto automatizata) consta intr-un imobil inscris in cartea funciara a Municipiului Bucuresti – Sector 2 sub numarul 230028 cu numar cadastral 230028 si 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 pretul total de 308.000 euro (echivalent lei) prin contract de vanzare cumparare.
2. La data de 15.12.2022, societatea a preluat prin contract de vazare cumparare de actiuni, un pachet de actiuni reprezentand 50 % 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, la pretul total 1.248.210 euro, pret stabilit prin negociere in baza unui raport de evaluare. In urma acestei tranzactii, societatea si-a majorat cota de participare la capitalul social al societatii Industrial Cefin SA de la 38,72789 %, la 88,72789 %. Transferul dreptului de proprietate asupra acţiunilor, împreuna cu toate drepturile si obligatiile societare aferente acestora, a operat la data semnarii contractului, cumparatoarea avand dreptul de a vota in adunarea generala a actionarilor societatii Industrial Cefin SA potrivit noii cote de participare la capitalul social rezultata in urma preluarii actiunilor, oricare ar fi domeniul, natura si destinatia hotararilor adoptate. Societatea Industrial Cefin SA desfasoara activitati similare emitentului Mecanica Fina SA respectiv activitati de « Property management » pentru portofoliul imobiliar detinut in sectorul 2 al Municipiului Bucuresti si compus din terenuri din categoria C.c.. cu o surafata de 3.000 mp pe care sunt amplasate constructii cu o suprafata utila desfasurata de peste 3.000 mp inchiriata aproape integral in soseaua Pantelimon nr. 6-8 precum si etajele 3 si 4 (partial) cu o suprafata utila de 400 mp intr-un imobil S+P+9E in soseaua Pantelimon nr. 10-12. Prin preluarea controlului asupra societatii Industrial Cefin SA, emitentul Mecanica Fina SA isi diversifica si majoreaza portofoliul imobiliar si asigura conditii superioare de promovare, gestionare si crestere a rentabilitatii respectivului portofoliu, 88,72789 % din profitul acestei societati urmand a se contabiliza in situatiile financiare consolidate ale emitentului Mecanica Fina SA.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activităţii societatii:

1.1.1 Elemente de evaluare generala:

NR	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 societatii

Descrierea princpalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:

a) Precizarea principalelor pieţe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distribuţie
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 chiriasilor 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	100	100

c) Precizarea produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substanţial de active in viitorul exerciţiu 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 activităţii 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 activităţii interne a societatii

1.1.4 Evaluarea activităţii de vânzare:

a)Descrierea evoluţiei vânzărilor secvenţial pe piaţa interna si / sau externa si a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu si lung.

A fost continuata, la nivelul societatii, politica investitionala axata pe reabilitarea, modernizarea si intretinerea cladirilor detinute in proprietate in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiari si de negociere / stabilire a unor preturi competitive de chirie.

Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii dar si surse imprumutate (credite bancare). Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediata, aceluiasi tip de activitati.

Ca perspectiva pe termen mediu si lung, asa cum am aratat si in rapoartele anuale precedente, Administratia societatii intentioneaza sa realizeze un proiect de dezvoltare imobiliara de anvergura finalizabil in urmatorii ani plecand de la realitatea ca in zona au fost dezvoltate proiecte similare (Noua Piata OBOR, Mall-ul Veranda) care au crescut si vor creste atractivitatea

Administratia a continuat analizele demarate anterior pentru identificarea celor mai bune solutii de realizare a proiectului imobiliar propus fiind antamate discutii cu proprietari si detinatori de imobile (terenuri si constructii) din vecinatatea locatiilor societatii in scopul gasirii modalitatilor de cooperare reciproc profitabila pentru realizarea proiectului cu incheierea un protocol de colaborare in acest sens.

Administratia va continua investigatiile si diligentele pentru atingerea scopurilor propuse, cu atat mai mult cu cat evolutia si efectele crizei declansate de epidemia de coronavirus s-au diminuat semnificativ. De asemenea, vom urmari atent modul in care autoritatile locale vor reusi sa finalizeze si sa aprobe Planul Urbanistic General si Planul Urbanistic de Zona de care depind solutiile pe care urmeaza sa le adoptam in privinta acestui proiect imobiliar.

a) Descrierea situaţiei concurenţiale in domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piaţa a produselor sau serviciilor emitentului si a principalilor competitori.
In domeniul inchirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurenta cea mai puternica si este de asteptat o prezenta si mai semnificativa a acestora in zona in care actioneaza societatea (zona de nord-est a Capitalei).

b) Descrierea oricarei dependente semnificative a emitentului fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

Asa cum am subliniat si in rapoartele anuale anterioare, aproximativ 27 % din veniturile emitentului Mecanica Fina SA provin din contracte incheiate cu organizatori de evenimente a caror activitate a fost suspendata si / sau conditionata si restransa prin acte normative special emise in baza decretelor de instituire a starii de alerta pe teritoriul Romaniei.

Prin urmare, au fost necesare unele modificari ale conditiilor contractuale cu implicatii negative certe in nivelul incasarilor din inchirieri atat in anul 2020 cat si in anul 2021. A trebuit sa renegociem unele clauze contractuale, in privinta modalitatilor de plata perfectand actele aditionale necesare la contractele de inchiriere prin care am reglementat plata obligatorie a utilitatilor consumate in spatiile inchiriate si plati minime de 30 % din valoarea chiriei lunare cu obligatia chiriasilor de a achita diferentele de chirie imediat ce restrictiile vor fi ridicate si activitatea lor reluata.

In 2022, in conditiile ridicarii starii de alerta deteminata de pandemia de coronavirus, reluarea certa a activitatilor la nivelul organizatorilor de evenimente a permis recuperarea restantelor de chirie si o mai buna colectare a creantelor curente (lunare) de la chiriasi.

Nu mai putin adevarat, Administratia emitentului urmareste si va urmari cu preocupare si ingrijorare evenimentele din Ucraina a caror evolutie ar putea afecta Romania, astfel incat sa putem adopta masurile necesare pentru contacararea posibilelor efecte la nivelul societatii.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajaţi / personalul societatii:

a) Precizarea numărului si a nivelului de pregătire a angajaţilor societatii precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca:

In 2022 societatea a avut un numar mediu de 13 salariaţi, angajaţi cu contract de munca pe durata nedeterminata, forţa de munca înalt calificata in activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale si administrative ale societatii si in activitatea de intretinere a cladirilor si instalatiilor.

Sub aspectul sindicalizarii fortei de munca, precizam faptul ca, la nivelul societatii, nu fiinţează nicio organizaţie sindicala. De altfel numarul de salariati la nivelul emitentului Mecanica Fina SA este inferior celui cerut de lege pentru infiintarea unui sindicat.

b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajaţi precum si a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi:

Raporturile dintre Administraţie si salariaţi sunt raporturi de munca normale, instituţionalizate prin contractele de munca individuale, neexistând elemente si / sau stări conflictuale in derularea acestor raporturi de munca. La nivelul societatii nu este negociat si incheiat un contract colectiv de munca si, fata de modificarile recente ale legislatiei in domeniu, urmeaza sa stabilm toate masurile necesare pentru respectarea prevederilor legale incidente aplicabile.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activităţii de baza a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetica a impactului activităţilor de baza ale emitentului asupra mediului înconjurător precum si a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislaţiei privind protecţia mediului înconjurător.

Asa cum am informat si prin rapoartele anuale anterioare, societatea a renunţat la activităţile cu impact semnificativ asupra mediului (acoperiri metalice, tratament termic) si nu mai desfasoara activitati de productie care sa oblige la emiterea / obtinerea autorizatiei de mediu. Nu au existat, nu exista si nici nu se preconizează sa apara litigii cu privire la incalcarea legislaţiei privind protecţia mediului înconjurător.

1.1.7 Evaluarea activităţii de cercetare dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exerciţiul financiar precum si a celor ce se anticipează in exerciţiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu este cazul.

1.1.8 Evaluarea activităţii societatii privind managementul riscului. Descrierea expunerii emitentului fata de riscul de preţ, de credit, de lichiditate si de cash flow. Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii privind managementul riscului.

Riscul de credit. Societatea este expusa, in principal riscului de pierdere financiara care apare, in activitatea de inchiriere sau in cea de comert, in masura in care un client nu isi indeplineste obligatiile contractuale. In astfel de cazuri se cauta solutii amiabile de rezolvare si, dupa caz, se apeleaza la solutionarea lor in justitie.

Riscul de schimb valutar. Societatea este expusa, in principal riscului de schimb valutar la imprumuturile bancare contractate. Societatea are o expunere redusa la fluctuatiile de curs valutar in raport cu valoarea creditelor contractate deoarece majoritatea veniturilor provin din contracte de inchiriere negociate in euro.

Riscul de lichiditate. Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru instrumentele sale de debitare. Politica societatii este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Administratia societatii primeste periodic prin compartimentele specializate analize si previziuni privind fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate. In privinta lichiditatilor bancare, conducerea societatii analizeaza periodic situatia disponibilitatilor in conturi bancare pentru a preveni eventuale disfunctionalitati in derularea relatiilor.

Riscul operational. Riscul operational este riscul dat de producerea unor pierderi – directe sau indirecte - provenind din cauze asociate proceselor, personalului, tehnologiei si infrastructurii societatii precum si din factori externi (altii decat riscul de credit, de piata si de lichiditate) precum cele provenind din cerinte legale si de reglementare si din standardele general acceptate cu privire la comportamentul organizational. Riscul operational poate proveni din toate operatiunile societatii. Conducerea societatii efectueaza controale legate de riscul operational, responsabilitatile in acesta directie fiind indreptate spre dezvoltarea / perfectionarea standardelor generale ale societatii de gestionare a riscului pe urmatoarele domenii: separarea responsabilitatilor, autorizarea, reconcilierea si monitorizarea tranzactiilor, alinierea la cerintele legale si de reglementare, documentarea controalelor si procedurilor si adecvarea lor in scopul prevenirii riscurilor identificate, raportarea pierderilor operationale si remedierea cauzelor generatoare, elaborarea de planuri de continuitate operationala, stabilirea unor standarde de etica, prevenirea riscului de litigii si de asigurare, diminuarea riscurilor si utilizarea eficienta a asigurarilor, unde este cazul.

Adecvarea capitalurilor. Politica Administratiei in problema capitalurilor este concentrata pe mentinerea unei solide baze de capital care sa asigure dezvoltarea societatii in mod constant si atingerea obiectivelor investitionale propuse.

1.1.8 Elemente de perspectiva privind activitatea societatii:
a)Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea emitentului, comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior.

Consideram ca vor fi mai putini factori de incertitudine care sa afecteze lichiditatea societatii.

Din pacate, insa, asa cum aratam si mai sus, este necesar, insa, 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 filiilelor sale si asigurarea unui nivel al lichiditatilor cat mai bun.

a)Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situaţiei financiare a emitentului comparativ cu aceeaşi 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.

b)Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzacţiilor, 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 normala a activitatii atat la nivelul emitentului cat si la cel al filialelor sale.

2.Activele corporale ale emitentului

2.1. Precizarea amplasării si caracteristicilor principalelor capacitaţi de producţie în proprietatea emitentului.

TERENURI

Nr. crt.	Amplasare	Suprafaţa exclusiva / mp	Suprafaţa indiviza (cota parte indiviza / mp)
1	Str. Popa Lazăr, nr. 5-25, sector 2 Bucuresti	21.088,21	-
2	Str. Pantelimon, nr. 1-3, sector 2 Bucuresti	16.808,00	504,67
3	Str. Chiristigiilor, nr. 46, sector 2 Bucuresti	2.117,50	-
4	Str. Popa Lazăr, nr. 12, sector 2 Bucuresti	-	615,60
5	Str. Popa Lazăr, nr. 10, sector 2 Bucuresti	795,90	-
6	Sos Pantelimon, nr. 10 – 12, sector 2 Bucuresti	-	131,84
7	str. Ion Heliade Radulescu, nr. 12-14, sect. 2 Bucuresti	91,00	-
8	str. Ion Heliade Radulescu, nr. 33, sector 2 Bucuresti	478,00	-
9	Sos. Pantelimon nr. 1, sector 2 Bucuresti	398,00	-
10	Loc. Boranesti, jud. Ialomita - terenuri arabile si Cc	2.676,58	-

MECANICĂ FINĂ

CLĂDIRI

Nr. crt.	An P.I.F	Indicativ constructie	Denumire	Suprafata construita desfasurata -mp-	Amplasare Bucuresti Sector 2
1	1974	C 1	Vopsitorie-vulcanizare	456	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 tehnica	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	Centrala termica	164	Str. Popa Lazar 5-25
9	1941	C 15	Hala	1088	Str. Popa Lazar 5-25
10	1940	C 16	Cladire 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 festivitati	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 si 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 locuinta	230	Str. I. H. Radulescu 33
26	2022	C1	Spalatorie 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 proprietea 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 şi 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 desfiinţarea construcţiilor menţionate în anexa nr. 2 din raportul de expertiză, a dispus evacuarea pârâtului-reclamant Aeleni Petru şi a pârâtei Aelenei Elena de pe terenul în suprafaţă de 1067.69 m.p. din com. Borăneşti. str. 1 Decembrie 1918. nr. 172. jud. Ialomiţa, aparţinând reclamantei si a admis în parte cererea reconvenţională formulată de pârâtul-reclamant Aeleni Petru în contradictoriu cu reclamanta-pârâtă Mecanica Fina S.A. şi cu pârâta Itagra S.A. a constatat că pârâtul-reclamant Aeleni Petru are un drept de folosinţă asupra terenului în suprafaţă de 87 m.p. (aparţinând reclamantei-pârâte) pe care se află imobilul proprietatea acestuia, a omologat raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expert Bâcu Ion şi suplimentul la acesta, a constituit pârâtului-reclamant Aeleni Petru un drept de servitute de trecere pe terenul aparţinând 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, societaea 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 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 puţ şi hidorfor, a racordului de alimentare cu apă, a fosei septice şi a racordului de canalizare care deserveau construcţia. Instanta de fond a respins cererea de ordonanta presedintiala. Reclamantii au formulat apel. iar instanta de apel a admis apelul formulat împotriva sentinţei civile nr. 8 din 07.01.2021 a Judecătoriei Urziceni, pe care o schimbă în parte în ceea ce priveşte capetele 2 şi 3 din cererea de chemare în judecată şi, în consecinţă, a admis în parte cererea de ordonanţă preşedinţială formulată de reclamanţi obligand pârâta să refacă căminul cu puţ şi hidorfor. racordul de alimentare cu apă, fosa septică şi racordul de canalizare care deserveau construcţia proprietate a reclamanţilor situată în com. Borăneşti . str. 1 Decembrie 1918 . nr. 172 . jud. Ialomiţa, dar păstrand dispoziţiile primei instanţe cu privire la respingerea cererii de desfiinţare a împrejmuirii executate din stâlpi şi 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 puţ şi hidorfor, a racordului de alimentare cu apă, a fosei septice şi a racordului de canalizare care deserveau construcţia. Instanta admite în parte contestaţia la executare. Anulează parţial 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, şi pe cale de consecinţă obligă intimata la plata către contestatori a sumei de 950 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în contravaloarea parţială onorariu avocat şi fotocopiere dosar executare. Respinge cererea contestatorilor privind obligarea intimatei la plata cheltuielilor de judecată constând în taxă judiciară de timbru, ca neîntemeiată. Admite în parte cererea intimatei privind cheltuielile de judecată şi pe cale de consecinţă 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 şi Ştefan 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 şi precizată. Constată că reclamanţii au un drept de folosinţă asupra terenului în suprafaţă de 331 m.p., identificat prin raportul de expertiză tehnică judiciară specialitatea topografie întocmit de expert judiciar Bejinaru Claudiu George, avizat de OCPI Ialomiţa. Obligă pârâta să desfiinţeze împrejmuirea executată din stâlpi şi plăci de beton, precum şi din plasă de sârmă, în jurul construcţiei C1, proprietatea reclamanţilor, situată în comuna Borăneşti, str. 1 Decembrie 1918, nr. 172, judeţul Ialomiţa. Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 6029 cu titlu de cheltuieli de judecată constând în taxă judiciară de timbru, onorariu expert şi 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. Piata 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 acţiunilor care se tranzacţionează pe Piaţa RASDAQ sau pe piaţa 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 micşorare 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 achiziţionare a propriilor acţiuni.

Nu este cazul.

Precizare: un numar de 706 actiuni (0.019 % din capitalul social total al societatii) sunt actiuni evidentiate 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 acţiunilor emise de societatea mama deţinute de filiale.

In anul 2006 au fost constituite doua societati pe acţiuni in care MECANICA FINA SA are participaţii 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/acţiune 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 acţiuni 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/acţiune 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 administararea 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	Aportul la capital Cota de participare a societatii M.F SA si natura aportului	Activitatea desfasurata Cod CAEN	Conducere
ITAGRA SA ORC:J/21/316/2006 CUI: 18792370	Com. Boranesti, jud. Ialomiţa	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 construcţii 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	Bucureşti 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	Bucureşti 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	Bucureşti 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 exerciţiului financiar 2022, 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).

3.5 In cazul in care societatea a emis obligaţiuni si / sau alte tipuri de creanţa datorie, prezentarea modului in care societatea isi achita obligaţiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

In anul 2022 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 minum 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 informaţii:

a) CV (nume, prenume, vârsta, calificare, experienţa profesionala, funcţia si vechimea in funcţie)
Prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007 administrarea societatii a fost încredinţata pentru un mandat de 4 ani unui Consiliu de Administraţie format din 3 (trei) membri si condus de un Preşedinte – 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.
Ceilalţi membri ai Consiliului de Administraţie sunt: Mollo Giuseppe Alessandro cetăţean 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 – Elveţia si Mollo Simona cetăţenie 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 – Elveţia, 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, înţelegere sau legătura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita căreia persoana respectiva a fost numita administrator:

Administratorii Mollo Giuseppe Alessandro si Mollo Simona – membri ai Consiliului de Administraţie aleşi prin Hotărârea AGA nr. 12 / 10.12.2007 si realesi succesiv prin prin hotararile AGA nr. 7 / 07.12.2011, 9 / 07.12.2015 si 6 / 09.12.2019 sunt fiul si, respectiv, fiica Preşedintelui Consiliului de Administraţie – Director General, Mollo Sergio.

c) lista persoanelor afiliate emitentului:
A se vedea pct. 3.4.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii. Pentru fiecare prezentarea următoarelor informaţii:

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

Conducerea executiva a societatii a fost si este asigurata statutar de Mollo Sergio, Presedintele Consiliului de Administratie care are, conform actului constitutiv, si functia de Director General al societatii.

Directorul General reprezinta legal societatea in raporturile cu tertii si in justitie precum si la incheierea oricaror acte juridice. Mandatul Directorului General are o durata de 4 ani, egala cu durata mandatului Consiliului de Administratie (a se vedea precizarile de la pct. 4.1. „a").

Departamentul Economic si Administrativ al societatii a fost si este condus de un Contabil Sef in persoana d-nei Rogojan Maria numita in funcţie la data de 01.08.2008 pe durata nedeterminata. Anterior numirii in funcţia de Contabil Sef, doamna Rogojan Maria a îndeplinit funcţia de Director Economic si 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 intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive;

Nu este cazul

c) participarea persoanei respective la capitalul societatii.

Mollo Sergio - nu detine participatii la capitalul social al societatii
Rogojan Maria - detine un numar de 459 de actiuni reprezentand 0,0124 % din capitalul social.

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

Nu este cazul.

5. Situaţia financiar-contabila

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

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

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 băneşti	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	**157.599.062**	**159.249.787**	**163.762.969**	**173.697.027**
CAPITALURI PROPRII – TOTAL				
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 puţin 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	2019	2020	2021	2022
Venituri din Exploatare	14.398.854	12.469.247	12.271.540	17.560.526
Cheltuieli pentru Exploatare	5.020.854	9.265.216	6.769.719	6.328.680
REZULTAT DIN EXPLOATARE	9.378.000	3.204.031	5.501.821	11.231.846
Venituri Financiare	465.434	415.756	236.238	615.327
Cheltuieli Financiare	677.407	1.146.444	700.885	550.332
REZULTAT FINANCIAR	(211.973)	(730.688)	(464.647)	64.995
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
Cheltuieli cu impozitul pe profit amânat	(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 activităţii de baza, investiţiilor si activităţii financiare, nivelul numerarului la începutul si la sfârşitul perioadei.

- Numerar la începutul perioadei: 86.625 lei (casa si banci).
- Numerar la sfârşitul perioadei: 200.033 lei (casa si banci).