

Societatea MECANICA CODLEA S.A.

Str. Rampei, nr.1, cod postal 505100 – Codlea, Brasov

www.mecod.ro, telefon 0268254200, email: mecodbv@yahoo.com

Capital social 7.420.087,50 lei, Cont IBAN RO14 BRDE 080S V056 4990 0800 – BRD Codlea

Cod de Inregistrare Fiscala RO1122928, Nr. Inreg. Registrul Comertului: J08/37/04.02.1991

RAPORT TRIMESTRIAL

conform Regulamentului CNVM nr.5/2018 pentru trimestrul III 2024

Data raportului: 31.10.2024

Societatea “ MECANICA CODLEA “ S.A.

Sediul social: Municipiul CODLEA, str. Rampei nr.1, jud. Braşov, CP 505100.

Număr telefon : 0268/254200

Numărul și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului: J08/37/04.02.1991

Cod Unic de Înregistrare(CIF): RO1122928

Înregistrare la O.E.V.M. cu Certificatul nr.885/21.08.2006

Clasa, tipul, numărul și principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:

- Clasa: Acțiuni
- Tipul: Acțiuni nominative
- Numărul: 74.200.875
- Caracteristici:
 - valoare nominală: 0,10 lei;
 - drept de vot: 1 acțiune = 1 vot;
 - drept de plată a dividendelor.

Piața organizată pe care se tranzacționează acțiunile: Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB, Secțiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Acțiuni.

Capital social subscris și varsat: 7.420.087,50 lei.

Cod LEI: 254900VMJDGMKV55I593.

Societatea MECANICA CODLEA SA este persoana juridica romana, cu capital privat, avand forma juridica de societate pe actiuni.

Obiectul principal de activitate “Fabricarea masinilor si utilajelor pentru agricultura si exploatare forestiere” – cod CAEN 2830, cod dupa care a functionat pana in luna august 2008 cand activitatea de productie a incetat, conform Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor. De la acea data, societatea functioneaza in baza codului CAEN 6820 secundar “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”.

Societatea s-a infiintat in baza legii 15/1990, prin Hotararea Guvernului nr. 1254/04.12.1990.

Societatea nu detine filiale sau societati controlate, nu au fost efectuate fuziuni.

Societatea isi desfasoara intreaga activitate la sediul social, in Codlea, str. Rampei, nr. 1, jud. Brasov.

Administrarea și conducerea societatii:

Societatea este administrata in sistem unitar si in deplina concordanta cu obiectivele unei bune guvernante corporative, a transparentei informatiei corporative relevante, a protectiei actionarilor si a altor categorii de persoane interesate, precum si a unei functionari eficiente pe piata.

Administrarea societatii a fost asigurata de catre dl Sorin-Ion Radulescu – Administrator Unic, desemnat de Adunarea Generala a Actionarilor in sedinta din data de 25.04.2023.

Administratorul Unic delegă o parte din atribuțiile de conducere a societății unui director. Conducerea executivă a fost asigurată de:

- Dl. Florin-Danut Buzatu – Director în baza Contractului de Mandat nr. 2603/23.09.2021 și a Actului Adicional nr. 1/28.09.2022, înregistrate la Oficiul Registrului Comerțului sub aceleași numere, până la data de 23.01.2024;
- Dl. Traian Damian în baza Contractului de Mandat nr. 3849/23.01.2024, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub același număr, începând cu data de 24.01.2024.

Auditul extern este asigurat de dna Elena Rodica Hategan – Auditor Financiar.

1. Situatia economico-financiara la 30.09.2024

a) Indicatori economico – financiari

Indicator	30.09.2023	30.09.2024
Indicatorul lichidității curente	0,63	1,14
Indicatorul gradului de îndatorare	0	0
Viteza de rotație a debitelor clienți	34	35
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,13	0,10

b) Situatia activelor, datoriilor și capitalurilor proprii (elemente de bilanț):

Indicator	30.09.2023	30.09.2024
ACTIVE IMOBILIZATE:		
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	7.785.068	16.488.056
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	4.100.000	3.963.580
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	11.885.068	20.451.636
ACTIVE CIRCULANTE:		
I. STOCURI	2.741	0
II. CREANTE	282.190	480.888
III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	350.000	804.300
IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	108.140	162.152
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE (CURENTE)	743.071	1.447.340
CHELTUIELI IN AVANS	87.454	89.384
TOTAL ACTIVE	12.715.593	21.988.360
DATORII: sume care trebuie plătite într-o perioadă până la 1 an	1.170.499	1.267.432
DATORII: sume care trebuie plătite într-o perioadă mai mare de 1 an	0	0
PROVIZIOANE – TOTAL	0	0
VENITURI IN AVANS	5.402	2.536
CAPITAL SI REZERVE:		
I. CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT	7.420.088	7.420.088
II. REZERVE DIN REEVALUARE	2.707.825	11.429.868
III. ALTE REZERVE	450.945	503.779
PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA	+195.287	+460.666
PROFITUL EXERCITIULUI FINANCIAR	+765.544	+903.991
REPARTIZAREA PROFITULUI	0	0
CAPITALURI PROPRII	11.539.692	20.718.392
TOTAL PASIVE	12.715.593	21.988.360

Imobilizarile corporale reprezinta totalitatea activelor detinute de societate: terenuri, cladiri, constructii speciale, utilaje, mijloace de transport. Valoarea este modificata fata de aceeaasi perioada a anului precedent datorita:

- Reevaluare activelor la data de 31.12.2023 – 8.951.574 lei;
- Majorarea valorii de inventar pentru activele la care a fost inlocuita hidroizolatia, refacute luminatoarele si scurgerile – 64.400 lei;
- imobiliarilor in curs de executie in suma de 32.861 lei, reprezentand contravaloarea lucrarilor de repunere in functiune a cablului electric ce alimenteaza cu energie electrica platforma societatii de la reseaua publica si investitii privind refacerea hidroizolatiei si luminatoarelor la anumite active.

Imobilizarile financiare reprezinta contravaloarea imprumuturilor acordate societatilor afiliate.

Creantele inregistreaza o crestere fata de de perioada similara a anului 2023 si include:

- Creante comerciale in suma de 311.317 lei - creante curente;
- Efecte de primit – BO neajunse la scadenta in suma de 165.000 lei;
- Creante cu bugetul asigurarilor sociale de sanatate (concedii medicale de recuperat) – 966 lei.

Investitiile financiare pe termen scurt – incluzand toate depozitele bancare, cresc fata de perioada similara a anului precedent cu 454.300 lei, ajungand astfel la 804.300 lei.

Disponibilitatile in valoare totala de 162.152 lei sunt similare cu cele inregistrate in perioada precedenta.

Cheltuieli in avans – in suma de 89.384 lei, reprezinta contravaloarea impozitelor si taxelor locale platite pe intreg an 2024.

Datoriile in suma de 1.267.432 lei in crestere usoara fata de aceeaasi perioada a anului precedent, acestea sunt datoriile curente, incluzand:

- Datorii comerciale in suma de 63.442 lei;
- Datorii catre personal – 7.223 lei;
- Datorii catre bugetul de stat si al asigurarilor sociale – 110.522 lei;
- Datorii catre actionari – in suma de 961.822 lei – reprezentand valoarea reducerii de capital din anul 2018 si a dividendelor neridicate pentru anii 2021, 2022, 2023, care sunt inca la dispozitia actionarilor prin Depozitarul Central, conform legii;
- Creditori diversi – in suma de 124.424 lei, reprezenand totalitatea garantiilor incasate pentru contractele de inchiriere in derulare.

Veniturile inregistrate in avans – in suma de 2.536 lei, in scadere fata de anul precedent, reprezentand chiria inregistrata in avans de la anumiți chiriasi.

Rezervele din reevaluare – inregistram o crestere semnificativa fata de perioada precedenta, datorita reevaluării inregistrate la 31.12.2023, atenuata de inregistrarea amortizării aferente surplusului din rezervele din reevaluare si transferarii in contul 1175.

Rezultatul exercitiului este profit in suma de 903.991 lei, cu 138.447 lei mai mult fata de rezultatul net inregistrat la 30.09.2023. Mentionam ca societatea a devenit platitoare de impozit pe profit din trim. IV 2023, astfel ca diferenta inregistrata pe acest palier este mare, impozitul pe profit la 30.09.2024 este de 211.567 lei, fata de 17.777 lei impozitul pe microintreprinderi platit la 30.09.2023.

c) Contul de profit si pierdere

Denumire indicator	Realizat 30.09.2023	BVC 30.09.2024	Realizat 30.09.2024
Cifra de afaceri	1.493.337	1.886.850	2.004.256
Venituri din vanzari produse+prest. serv.	36.914	36.000	36.105
Venituri din chirii	1.447.496	1.850.850	1.968.151
Alte venituri din exploatare	453.928	385.000	509.877
Variatia stocului	0	0	0
Venituri din exploatare – total	1.938.338	2.271.850	2.514.133
Venituri financiare - total	239.302	216.300	251.937
Venituri exceptionale - total	0	0	382.568
Venituri totale:	2.177.640	2.488.150	3.148.638
Cheltuieli materiale	13.167	9.000	35.751
Cheltuieli utilitati	117.550	124.000	68.953
Cheltuieli privind utilitatile chiriilor	355.319	355.000	398.332
Cheltuieli cu personalul	369.139	420.800	443.693
Cheltuieli protocol si reclama	5.200	4.500	4.725
Cheltuieli cu amortizare si aj. ptr. depr.	150.273	241.200	324.955
Cheltuieli cu prestatiile externe	138.540	158.400	144.331
Cheltuieli cu impozite si taxe	240.530	270.000	248.008
Alte cheltuieli de exploatare	4.601	4.500	16.501
Cheltuieli financiare	0	0	0
Cheltuieli din exploatare - total	1.394.319	1.587.400	1.685.249
Cheltuieli financiare - total	0	0	0
Cheltuieli exceptionale - total	0	0	347.831
Cheltuieli totale:	1.394.319	1.587.400	2.033.080
Rezultat din exploatare	+544.019	+684.450	+828.884
Rezultat financiar	+239.302	+216.300	+251.937
Rezultat exceptional	0	0	+34.737
Rezultat brut	+783.321	+900.750	+1.115.558
Impozit venit microintreprinderi	17.777	140.000	211.567
Rezultatul exercitiului	+765.544	+760.750	+903.991

In analiza rezultatelor inregistrate la 30.09.2024, comparativ cu prevederile BVC/2024 aferente primelor 3 trimestre cumulate modificari semnificative sunt:

- **Venituri:**
-
- **Veniturile din vanzarea produselor + prestari de servicii** – in suma totala de 36.105 lei, includ veniturile din vanzarea unor deseuri feroase provenite din operatiuni de degajare a platformei – 7.996 lei si veniturile din prestari servicii de distributie energie electrica – 28.109 lei..
- **Veniturile din chirii** sunt peste nivelul estimat cu suma de 117.301 lei, datorita noilor contracte incheiate in aceasta perioada;
- **Alte venituri din exploatare** – sunt peste nivelul estimat cu suma de 124.877 lei, venituri ce includ:
 - Veniturile din refacturarea utilitatilor – in suma de 398.029 lei, inregistrand astfel o depasire a nivelului estimat de 43.029 lei;
 - Venituri din prescrierea dividendelor pentru anul 2020 – 79.351 lei;

- **Venituri financiare** – sunt peste nivelul estimat cu 35.637 lei, cuprinzand dobanda incasata pentru depozitele constituite, cat si pentru imprumuturile acordate.
- **Veniturile exceptionale** – in suma de 382.568 lei, reprezentand despagubirea incasata de la firma de asigurare a cladirilor. Mentionam ca in societate s-a produs o dauna asupra unor cladiri, in urma unei furtuni din luna februarie. In urma acestei furtuni mai multe acoperisuri si luminatoare a mai multor hale au fost afectate semnificativ. S-a deschis dosar de dauna la firma de asigurare, s-a procedat la constatarea acestor daune si s-a aprobat despagubirea in valoare de 382.568 lei. In cea mai mare parte aceste stricaciuni au fost remediate, consumand in acest sens suma de 347.831 lei, urmand ca pana la finalul anului sa finalizam procesul de reparare a activelor afectate.

- **Cheltuieli**

- **Cheltuieli materiale** – in suma de 35.751 lei reprezinta cheltuieli curente care au fost necesare pentru reparatii, pe langa cele ce au facut obiectul dosarului de dauna si nu au putut fi decontate din despagubire. Pe langa acestea suma include si consumurile curente de materiale necesare desfasurarii activitatii curente;
- **Cheltuieli cu utilitatile** – sunt peste nivelul bugetat cu suma de 55.047 lei, depasind astfel estimarile noastre in ce priveste economiile la consumurile de energie electrica pe care urma sa ni le aduca noua retea de distributie realizata in societate, cat si a bateriei condensatoare si a bobinei de reactanta montate la finalul anului trecut;
- **Cheltuieli cu refacturarea utilitatilor catre chiriasi** – sunt peste nivelul estimat cu suma de 43.332 lei (suma regasita si in partea de depasire a veniturilor de aceeasi natura);
- **Cheltuielile cu personalul** – sunt peste nivelul estimat cu suma de 22.893 lei, cauza principala fiind necesitatea angajarii unei persoane, pe perioada determinata, in functia de consilier juridic, post pentru care nu s-au bugetat sumele necesare;
- **Cheltuieli cu prestatiile externe** – sunt sub nivelul bugetat cu suma de 14.069 lei, acestea incluzand:
 - **Cheltuieli cu reparatiile** – acele cheltuieli cu reparatiile curente (31.935 lei) necesare la unele hale inchiriate, venind astfel in intampinarea solicitarii chiriasilor care au intampinat dificultati in activitatea curenta. Pe langa acestea au fost necesare si lucrari de reparatii concomitente cu lucrarile decontate din despagubirea incasata de la asigurare. De asemenea, suma reprezinta si valoarea nedeductibila a TVA-ului aferent cheltuielilor din despagubire;
 - **Cheltuieli cu transportul** – in suma de 3.960 lei, reprezentand contravaloarea transportului deseurilor menajere de pe platforma, transport efectuat cu camion mare;
 - **Cheltuieli cu colaboratorii externi** – in suma de 107.843 lei reprezinta totalitatea prestarilor de servicii externe: auditori, colaborare cu firma de avocati, serviciile de paza, serviciile de curatenie, tarife de la BVB si Depozitarul Central, prestari de servicii pentru SSM, intretinere software - hardware si licente.
- **Cheltuielile cu impozite si taxe** sunt sub limitele bugetate deoarece nu s-a aplicat majorarea de 10% de la Primaria Codlea, pe care noi am avut-o in vedere la elaborarea bugetului;
- **Alte cheltuieli din exploatare** – in suma de 16.501 lei, partea semnificativa reprezentand-o cheltuielile cu sponsorizarile in suma de 14.000 lei.

Rezultatul brut inregistrat la 30.09.2024 este profit in suma de 1.115.558 lei, rezultatul net, fiind de 903.991 lei, peste prevederile BVC cu suma de 143.241 lei. Mentionam ca diferenta mare este si asupra impozitului datorat, la 30.09.2023, societatea era platitoare de impozit pe venit microintreprinderi, achitand in contul acestuia suma de 17.777 lei, incepand cu trim. IV 2023, societatea a devenit platitoare de impozit pe profit, calculand la 30.09.2024, impozit pe profit in suma de 211.567 lei.

d) **Situatia fluxurilor de trezorerie**

Denumirea elementului	Perioada	
	Precedent – 31.12.2023	Curent – 30.09.2024
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:		
Incasari de la clienti si alti debitori	3.058.153	3.530.723
Plati catre furnizori si angajati	1.548.228	1.632.510
Plati impozite, taxe si TVA	510.716	1.050.347
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	+999.209	+847.866
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	476.473	187.010
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale		
Dobanzi incasate	344.638	251.937
Dividende incasate		
Trezoreria neta din activitatea de investitii	-131.835	+64.927
Fluxuri de trezorerie din activitatea de finantare:		
Incasari din restituirii de imprumuturi	300.000	650.000
Plati – sume acordate ca imprumuturi pe termen lung	4.255.891	7.689
Dividende platite	166.602	817.050
Trezoreria neta din activitatea de finantare	-4.122.493	-174.739
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-3.255.119	738.054
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	3.483.517	228.398
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul perioadei	228.398	966.452

Disponibilitatile societatii au crescut pe seama noilor depozite bancare constituite.

2. Indicatori operationali – conform “Politicilor in vederea asigurarii unui management eficient al societatii”

Indicator	Data raportarii 30.09.2024	Grad de ocupare %
Suprafata inchiriabila (mp)	39.877,98	
Suprafata închiriata (mp)	20.083,30	50,36
Suprafata libera (de închiriat - mp)	19.794,68	49,64
Nr.contracte în derulare	90	
Nr.contracte reziliate	2	

- Cele 2 contracte reziliate au avut loc in perioada iulie – septembrie 2024;
- In suprafata inchiriabila nu este inclusa si platforma betonata (drumuri de acces); la 30.09.2024 existau contracte de inchiriere si pentru suprafata de 1.310,33 mp din platforma betonata – drumurile de acces din societate.

3. Lucrarile de investitii programate in perioada ianuarie – septembrie 2024

Programul de investitii aprobat pentru exercitiul financiar 2024 prevedea urmatoarele investitii:

- 45.000 lei pentru refacere hidroizolatie – realizat integral. Facem mentiunea cu aceste investitii s-au cumulat cu reparatiile din dosarul de dauna, deoarece halele propuse pentru investitii au fost si afectate de furtuna din februarie;
- 50.000 lei pentru inlocuire luminatoare – realizat partial si a fost cumulat cu reparatiile din dosarul de dauna;
- 50.000 lei pentru refacerea scurgerilor – realizat partial cu sursele din dosarul de dauna, urmand ca diferenta ce a ramas nerefacuta sa fie cuprinsa in programul de investitii al exercitiului financiar 2025.
- 100.000 lei pentru refacere spatii administrative - aceste lucrari s-au realizat partial cu angajatii societatii (s-au inlocuit geamuri, s-a completat cu tigla acoperisul pentru a preveni infiltratiile). In aceste conditii am inchiriat 2 camere, insa pentru anul 2025 am prevazut pentru aceasta cladire investitii in valoare de 50.000 lei.

O alta lucrare importanta a fost repararea cablului electric care alimenteaza societatea cu curent electric, care s-a defectat si societatea neavand un cablu de rezerva a trebuit sa il reparam in regim de urgenta. Valoarea acestei lucrari a fost in valoare de 12.080 lei. Mentionam ca aceasta lucrare s-a executat si cu aportul angajatilor societatii.

Ca o concluzie, ne propunem finalizarea lucrarilor de hidroizolatie, de schimbare luminatoare, de refacere scurgeri si de zugravit peretii interior ai halelor.

4. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea emitentului

Pe parcursul primelor 9 luni ale anului 2024 societatea si-a respectat toate obligatiile financiare.

Nu au fost inregistrate evenimente care sa conduca la modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare.

5. Tranzactii semnificative cu parti afiliate: Societatea are acordate un imprumuturi societatilor afiliate, astfel:

Denumire societate	Imprumut	Dobanda	Data scadenta
Romradiatoare SA	500.000	Robor 6M + 1.5%	31.08.2025
Organe de Asamblare SA	163.580	Robor 6M + 1.5%	31.12.2024
Transilvania Leasing si Credit IFN	1.200.000	Robor 6M + 1%	25.03.2026
Transilvania Leasing si Credit IFN	300.000	Robor 6M + 1%	08.10.2026
Transilvania Leasing si Credit IFN	1.000.000	Robor 6M + 1%	25.03.2026
Transilvania Leasing si Credit IFN	300.000	Robor 6M + 1%	25.06.2026
Transilvania Leasing si Credit IFN	500.000	Robor 6M + 1%	05.12.2026
Total	3.963.580		

In ce priveste amortizarea cumulata la 30.09.2024 aceasta atinge valoarea de 324.955 lei, urmand ca pana la 31.12.2024 sa aplicam metoda amortizarii liniare, valoarea ajungand la cca. 433.507 lei.

6. Gradul de concentrare a clientilor, dependenta de principalii furnizori si intensitatea competitiei

Cifra de afaceri realizata de societate la 30.09.2024 a atins valoarea de 2.004.256 lei, realizata integral pe piata interna.

Veniturile din chirii reprezinta 98,20% din cifra de afaceri. Portofoliul de clienti – chiriasi cuprinde 90 contracte de inchiriere, pentru urmatoarele suprafete cumulate:

- 8.821,43 mp hale productie;
- 2.752,00 mp hale depozitare;
- 1.310,33 mp platforma betonata;
- 1.426,54 mp birouri, vestiare, alte destinatii;
- 95,00 mp Turnul de Apa.

Conform categoriilor de suprafete mai sus mentionate veniturile lunare din inchiriere se prezinta astfel:

- 19.045 Eur – hale productie,
- 5.319 Eur – hale depozitare,
- 1.309 Eur – platforma betonata,
- 3.850 Eur – birouri, vestiare si alte destinatii,
- 1.114 Eur – Turnul de Apa.

Chiria lunara totala este in valoare de 30.637 Eur.

Societatea detine terenuri in suprafata totala de 81.973,49 mp astfel:

- 4.866 mp – rampa CF
- 27.357 mp – teren neconstruit
- 49.750 mp – teren cu constructii.

Societatea nu este dependenta de anumiti furnizori – ex. furnizori materii prime, materiale – categoria de furnizori fiind alcatuita din furnizorii de utilitati, respectiv energie electrica, gaz metan, apa si servicii de paza.

Intensitatea competitiei este mare, municipiul Codlea fiind foarte apropiat de Brasov, unde oferta pentru spatii de inchiriat este mare, in conditiile in care cererea pentru inchirierea de spatii industriale este redusa.

7. Situatiia juridica

Situatiia juridica este verificata si actualizata periodic, societatea avand pe rol patru dosare.

**Administrator Unic,
ec. Sorin-Ion Radulescu**