

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: J1991000037082

RAPORT SEMESTRIAL

privind situatia financiara

la data de 30.06.2026

Conform Regulamentului ASF nr. 5/2018

Societatea Comercială MECANICA CODLEA S.A.

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

Număr telefon : 0268/254200

Numărul şi data înregistrării la Oficiul Registrului Comerţului: J1991000037082

Cod Unic de Înregistrare(CIF): RO1122928

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

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

- Clasa : Acţiuni
- Tipul: Acţiuni nominative
- Numărul : 74.200.875, din care actiuni detinute in nume propriu – 14.255, reprezentand 0,0192% din capitalul social
- Caracteristici:
 - valoare nominală: 0,10 lei;
 - drept de vot: 1 acţiune = 1 vot;
 - drept de plată a dividendelor.

Piaţa organizată pe care se tranzacţionează acţiunile: Sistemul Multilateral de Tranzactionare administrat de BVB, Sectorul Instrumente Financiare listate pe ATS, Sectorul titluri de Capital, Categoria Actiuni.

Capital social subscris si varsat: 7.420.087,50 Lei

Cod LEI: 254900VMJDGMKV55I593

Administrarea si 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 Administratorul Unic Radulescu Sorin-Ion desemnat de Adunarea Generala a Actionarilor.

Administratorul Unic delegă o parte din atribuțiile de conducere a societății unui director.

Conducerea executiva a fost asigurata de directorul societatii, astfel:

- dl. Iulian Sorin Bresug in baza Contractului de Mandat nr. 4176/28.01.2025, inregistrat la Oficiul Registrului Comertului sub acelasi numar – pana la data de 23.01.2026;
- dl. Adrian Constantin Gherghita in baza Contractului de Mandat nr. 4486/20.01.2026, inregistrat la Oficiul Registrului Comertului sub acelasi numar – incepand cu data de 24.01.2026.

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

Elemente de evaluare generala

In primele 6 luni ale anului 2026 s-au inregistrat urmatoarele rezultate financiare:

a) Profit brut:	628.508 lei;			
b) Profit net:	507.871 lei;			
c) Venituri totale:	1.895.853 lei;			
d) Cifra de afaceri:	1.411.050 lei;			
e) Export:	0 lei;			
f) Cheltuieli totale:	1.267.345 lei;			
% de piata detinut:	neevaluat			
g) Lichiditatea societatii:				
		2023	2024	2025
				2026 –sem.I
• Lichiditate generala	0,52	1,39	3,99	4,30
• Lichiditate imediata	0,52	1,39	3,99	4,30
- disponibilitati:	4.536.406 lei			

Indicatorii de lichiditate au crescut fata de inceputul anului pe seama cresterii disponibilitatilor din contul curent si depozite bancare la termen.

Evaluarea activitatii privind managementul riscului

Raportat la specificul activitatii actuale a societatii si a pricipalei surse de venituri, domeniul principal de risc il reprezinta evolutia pietei inchirierilor, atat sub aspectul pretului cat si a raportului dintre cerere si oferta.

Indicatorii de risc financiar:

- Rata indatorarii 5,82%
- lichiditate curenta 4,30
- lichiditate imediata 4,30

Rezulta ca din punct de vedere financiar societatea are o situatie stabila, cu risc scazut.

Situatia economico – financiara la 30.06.2026

a) Evolutia *situatiei patrimoniale* a societatii in perioada 2024 – 30.06.2026 este urmatoarea:

Nr. crt.	Elemente de bilant	2024	2025	30.06.2026
A	Active imobilizate	20.213.436	16.121.490	15.981.664
	Imobilizari necorporale	0	0	0
	Imobilizari corporale	16.400.759	16.121.490	15.981.664
	Imobilizari financiare	3.812.677	0	0
B	Active circulante	1.584.441	4.885.334	5.344.912
	Stocuri	0	0	0
	Creante	437.067	578.891	808.506
	Disponibilitati	1.147.374	4.306.443	4.536.406
C	Cheltuieli inreg. in avans	16.983	17.903	224.803
D	Datorii	1.138.795	1.225.369	1.242.231
	Datorii comerciale	110.146	148.472	144.654
	Datorii catre actionari, personal si buget	1.028.649	1.076.897	1.097.577
E	Venituri inreg. in avans	1.492	1.545	3.464
F	TOTAL ACTIV MINUS DATORII	20.674.573	19.797.813	20.305.684
G	Capital social	7.420.088	7.420.088	7.420.088
H	Rezerve	11.908.031	11.621.267	11.462.839
	Rezerve din reevaluare	11.346.960	11.031.546	10.873.118
	Alte rezerve	558.071	589.721	589.721
I	Rezultat reportat	+540.574	+318.885	+914.886
J	Rezultatul exercitiului	+860.172	+469.222	+507.871
K	Repartizarea profitului	54.292	31.649	0
L	TOTAL CAPITALURI	20.674.573	19.797.813	20.305.684

Din analiza cifrelor prezentate mai sus rezulta ca in primele 6 luni ale anului s-au produs urmatoarele modificari, fata de inceputul anului:

- **activele imobilizate** – scad cu 139.826, scaderea cauzata de urmatoarele:
 - Inregistrarea amortizarii pe primele 6 luni – 223.448 lei;
 - Achizitiei unui nou autovehicul – 40.791 lei;
 - Inlocuirii centralei termice din Pavilionul Administrativ – 24.095 lei;
 - Cresterii valorii imobilizarilor in curs de executie (in principal inlocuiri de membrane bituminoase) – 18.736 lei.
- **activele circulante** – cresc cu 459.578 lei fata de inceputul anului, pe seama cresterii disponibilitatilor (229.963 lei) si a cresterii creantelor (229.615 lei).

- **cheltuielile inregistrate in avans** – reprezinta valoare platita pentru impozitele si taxele locale pentru intregul an 2026, platile pentru asigurarile aferente halelor, asigurarii autovehiculului, asigurarii administratorului si directorului precum si diverse abonamente platite in avans;
- **datoriile** societatii sunt datorii curente, valoarea cea mai mare – 964.009 lei reprezentand 77,60% din total, sunt datorii catre actionari (restituire capital – distributie de numerar prin reducerea capitalului social si dividende nete neridicate);
- **capitalurile** cresc cu 507.871 lei pe seama cresterii rezultatului reportat (596.001 lei), cat si a rezultatului curent (38.649 lei), atenuate de reducerea rezervelor (158.428 lei), prin transferul rezervelor din reevaluare in contul de rezultat reportat din surplusul din reserve din reevaluare.

b) ***Situatia contului de profit si pierdere*** analizata comparativ cu prevederile BVC pentru perioada ianuarie – iunie 2026, dar si cu perioada similara a anului precedent este redata sintetic in tabelul de mai jos:

Denumire indicator	Prevazut BVC ian.- iunie 2026	Realizat ian. – iunie 2025	Realizat ian. – iunie 2026	Variatie % fata de BVC	Variatie % fata de 30.06.2025
Cifra de afaceri	1.089.600	985.531	1.411.050	129,50	143,18
Venituri totale, din care:	1.526.000	1.623.661	1.895.853	124,24	116,76
Venituri din vanzari produse din stoc (deseuri metalice)	0	906	2.600		286,98
Venituri din chirii	1.080.000	976.296	1.388.560	128,57	142,23
Alte venituri din exploatare	334.400	501.583	387.759	115,96	77,31
Venituri din prestari servicii	9.600	8.328	19.889	207,18	238,82
Venituri din exploatare - total	1.424.000	1.487.113	1.798.808	126,32	120,96
Venituri financiare	102.000	136.548	97.045	95,14	71,07
Cheltuieli totale, din care:	1.235.300	1.208.368	1.267.345	102,59	104,88
Cheltuieli materiale	7.200	9.258	10.975	152,43	118,55
Cheltuieli utilitati	50.000	14.600	77.290	154,58	529,38
Cheltuieli – utilitati chirii	290.000	296.207	303.808	104,76	102,57
Cheltuieli cu personalul	354.600	334.370	334.810	94,42	100,13
Cheltuieli protocol si reclama	3.600	1.985	240	6,67	12,09
Cheltuieli cu impozite si taxe	214.200	208.907	209.917	98,00	100,48
Cheltuieli cu amortizare si provizioane	219.000	217.464	223.448	102,03	102,75
Alte cheltuieli de exploatare	96.700	125.577	106.857	110,50	85,09
Cheltuieli din exploatare - total	1.235.300	1.208.368	1.267.345	102,59	104,88
Cheltuieli financiare	0	0	0		
Rezultat din exploatare	+188.700	+278.745	+531.463	281,64	190,66
Rezultat financiar	+102.000	+136.548	+97.045	95,14	71,07
Rezultat brut	+290.700	+415.293	+628.508	216,21	151,34
Impozit profit	77.500	93.433	120.637	155,66	129,12
Rezultatul exercitiului	+213.200	+321.860	+507.871	238,21	157,79

b.1 Analizand datele prezentate mai sus, comparativ cu prevederile BVC, facem urmatoarele mentiuni:

- **Veniturile totale** depasesc veniturile prevazute de BVC – 24,24%, iar pe componente situatia se prezinta astfel:
 - veniturile din chirii inregistreaza o crestere fata de prevederi – 28,57% datorita noilor contracte de inchiriere incheiate;
 - categoria “alte venituri din exploatare” (387.759 lei), inregistrand o crestere de 15,96%, include urmatoarele venituri:
 - * venituri din refacturarea utilitatilor catre chiriasi – cu acelasi corespondent in partea de cheltuieli – 303.808 lei, inregistrand o depasire fata de prevederile BVC – 4,76%;
 - * venituri din dividende prescrise (2023) – 23.951 lei;
 - * veniturile realizate din bonificatia obtinuta de la Primaria Municipiului Codlea pentru plata integrala a taxelor locale – 46.097 lei;
 - * venituri din vanzarea autovehiculului – 13.901 lei.
 - venituri din prestari servicii de distributie energie electrica – 19.889 lei, peste nivelul prevazut in BVC (207,18%);
 - venituri din vanzarea deseurilor metalice, provenite din curatenia de pe platforma in suma de 2.600 lei;
 - veniturile financiare sunt dobanzile incasate la depozitele la termen constituite, sub nivelul prevazut (4.955 lei), cauzate de scaderea dobanzilor acordate.
- **Cheltuielile totale** – comparativ cu prevederile BVC – sunt peste nivelul estimat cu 32.045 lei (102,59%), iar pe componente situatia se prezinta astfel:
 - cheltuielile materiale sunt peste nivelul prevazut in BVC cu suma de 3.775 lei, depasire cauzata de costul materialelor auxiliare achizitionate pentru reparatiile unor hale;
 - consumul propriu de utilitati este peste nivelul prevazut cu suma de 27.290 lei – 154,58%, depasire cauzata de unele neconcordanțe la citirea contoarelor de energie electrica, situatie care speram a se rezolva in perioada urmatoare;
 - cheltuielile cu consumul de utilitati al chiriasilor este peste nivelul prevazut (104,76), componenta care are corespondent si in parte de venituri;
 - cheltuielile cu personalul inregistreaza o reducere de 5,58% fata de nivelul estimat;
 - cheltuielile cu amortizarea sunt peste limitele prevazute in BVC (102,03%), datorita inregistrarii amortizarii autovehiculului achizitionat;
 - cheltuielile cu impozitele si taxele locale, sunt in limitele prevazute in BVC;
 - in categoria “alte cheltuieli din exploatare” (106.857 lei) - la nivel de 110,50% fata de estimarile BVC, principalele componente sunt:
 - Cheltuieli cu reparatiile halelor – 10.138 lei, inregistrand o depasire de 7.138 lei, fata de prevederile BVC, reprezentand cheltuielile cu refacerea pardoselii unei hale ce urma a fi inchiriata;
 - Cheltuieli cu serviciile de paza – 30.624 lei;
 - Cheltuieli cu firma de curatenie – 8.160 lei;
 - Cheltuieli cu serviciile de audit – 7.527 lei;

- Cheltuieli cu tarife si comisioane ale Depozitarului Central si BVB – 7.337 lei;
- Cheltuieli cu asigurarile – 9.222 lei;
- Cheltuieli cu serviciile informatice – 4.808 lei;
- Cheltuieli privind iscirizare pod rulant – 2.500 lei;
- Cheltuieli privind intocmirea documentatiei tehnice pentru reparatia unui cablu electric – 3.000 lei.

Rezultatul perioadei analizate – semestrul I 2026 – comparativ cu prevederile BVC

Se inregistreaza un profit brut in suma de 628.508 lei – fata de profitul brut estimat de 290.700 lei (216,21%).

Profitul net inregistrat la sfarsitul semestrului I 2026 este de 507.871 lei, fata de 213.200 lei prevazut in BVC, cu o crestere semnificativa a impozitului pe profit datorat – 43.137 lei, reprezentand 155,66%.

b.2 Analizand datele prezentate mai sus, comparativ cu realizarile de la 30.06.2025, facem urmatoarele mentiuni:

- **Veniturile totale** realizate la 30.06.2026, comparativ cu realizarile din aceeasi perioada a anului precedent – 30.06.2025 sunt peste acest nivel cu suma de 272.192 lei, iar pe componente situatia se prezinta astfel:
 - * veniturile din activitatea de inchiriere cresc datorita reluarii unui contract de inchiriere cu valoare semnificativa (412.264 lei), dar si a inchirierii a noi spatii;
 - * veniturile din prescrierea dividendelor au scazut cu suma de 134.832 lei;
 - * veniturile din prestarea serviciilor pentru distributia de energie electrica catre chiriasi cresc cu 11.561 lei.
- Comparativ cu rezultatele inregistrate la 30.06.2025 – **cheltuielile totale** inregistreaza o crestere de 58.977 lei – 102,59%, crestere cauzata de urmatoarele componente semnificative:
 - * cresterea cheltuielilor privind consumul de energie electrica – 154,58%;

Rezultatul perioadei analizate – semestrul I 2026 – comparativ cu rezultatele inregistrate la 30.06.2025

Comparativ cu rezultatul inregistrat la 30.06.2025, profitul brut este superior cu suma de 213.215 lei (216,21%); 628.508 lei inregistrat la 30.06.2026, fata de 415.293 lei in perioada precedenta.

Diferenta semnificativa este data de cresterea veniturilor din activitatea de inchiriere, dar si reducerea si optimizarea cheltuielilor din exploatare.

Impozitul pe profit datorat pe semestrul I 2026 este de 120.637 lei, fata de 93.433 lei datorat in semestrul I 2025.

c) Situatia fluxului de numerar

Denumirea elementului	Perioada	
	Precedent – 31.12.2025	Curent – 30.06.2026
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:		
Incasari de la clienti si alti debitori	3.338.371	2.103.841
Plati catre furnizori si angajati	1.737.473	1.032.368
Plati impozite, taxe si TVA	1.199.757	892.929
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	+401.141	+178.544
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	129.266	59.527
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	13.901
Dobanzi incasate	257.885	97.045
Dividende incasate	0	0
Trezoreria neta din activitatea de investitii	+128.619	+51.419
Fluxuri de trezorerie din activitatea de finantare:		
Incasari din restituiuri de imprumuturi	3.812.677	0
Plati – sume acordate ca imprumuturi pe termen lung	0	0
Dividende platite	1.183.368	0
Trezoreria neta din activitatea de finantare	+2.629.309	0
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	+3.159.069	+229.963
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	1.147.374	4.306.443
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul perioadei	4.306.443	4.536.406

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

Indicator	Valoare
Suprafata inchiriabila (mp)	39,877.98
Suprafata inchiriata (mp)	20,685.76
Nr. contracte in derulare	103
Nr. contracte reziliate	3
Rata de ocupare = Suprafata inchiriata/Suprafata inchiriabila x 100	51.87
Durata medie a contractului de inchiriere	1 an
Data expirare contract chirie*	31.05.2029
Chiria medie pe metru patrat = Venit total chirii/Suprafata inchiriabila	34.82
Costurile de utilitati pe metru patrat = Cost total utilitati/Suprafata inchiriabila	9.56
Cheltuieli operationale	1,267,345.00
Venitul operational net (NOI) = Venituri din chirii + Alte venituri legate de proprietate - Cheltuieli operationale	517,561.43
Costul pe tranzactie inchiriere = (Costurile de marketing + costurile de comision)/Numarul de contracte de inchiriere incheiate	0.00
EBITDA = Venituri operationale - Cheltuieli oprationale + Amortizare + Depreciere	754,910.55
Yield brut (Chirie anuala/valoare imobil)*100	8.69
Yield net (Chirie anuala-Cheltuieli anuale/valoare imobil)*100	0.76

* in general contractele sunt incheiate pe perioada de 1 an, cu prelungire prin acordul partilor, cea mai indepartata data de valabilitate a unui contract este 31.05.2029.

Indicatori de sustenabilitate si ESG (Environmental, Social, Governance)

Consumul de energie pe metru patrat = Total energie consumata/Suprafata totala	4.00
--	------

<i>Venit total din chirii</i>	1,388,560.43
<i>Cost total utilitati</i>	381,098.14
<i>Alte venituri legate de proprietate (cont 703, 704, 7588)</i>	396,346.00
<i>Costuri de marketing + costurile de comision</i>	0.00
<i>Amortizare</i>	223,447.55
<i>Depreciere</i>	0.00
<i>Venituri operationale</i>	1,798,808.00
<i>Valoare imobil</i>	15,981,664.00
<i>Cheltuieli anuale</i>	1,267,345.00
<i>Total energie consumata</i>	189,902.08
<i>Suprafata totala</i>	47,488.00

Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea emitentului

Pe parcursul semestrului I 2026 societatea si-a respectat toate obligatiile financiare. Nu au fost inregistrate evenimente care sa conduca la modificari privind drepturile detinatoriilor de valori mobiliare.

Tranzactii semnificative cu parti afiliate:

Societatea a achizitionat un activ (mijloc de transport), de la societatea afiliata, in valoare de 40.791 lei + TVA

Lucrarile de investitii programate in perioada ianuarie – iunie 2026

Programul de investitii aprobat pentru exercitiul financiar 2026 prevede realizarea mai multor lucrari de investitii, astfel:

I. Proiectul de reabilitare a activelor:

a. Inlocuire parti componente ale membrane bituminoase in vederea refacerii hidroizolatiei

Prevazut a se realiza cca. 2.000 mp, estimand pentru aceasta un necesar de investitii de **90.000 lei**, s-a realizat pana la aceasta data aproximativ 480 mp, in valoare de 18.736 lei.

b. Inlocuirea luminatoarelor si refacerea gurilor de scurgere, cu un necesar de investitii de **140.000 lei**, lucrare care inca nu s-a demarat.

c. Compartimentare spatiu

Programul prevede compartimentarea un spatiu – 120 mp, investitie estimata la **14.000 lei**, inca nerealizata, din cauza lipsei unei cereri ferme pentru acest spatiu.

d. Actualizare date in Cartea Funciara

Lucrare estimata la valoarea de **75.000 lei**, a fost demarata lucrarea, fiind in desfasurare, achitand pana in prezent un avans de 27.000 lei. La data prezentului raport au fost finalizate toate masuratorile, au fost intocmite PAD-urile si sunt in lucru documentele necesare actualizarii noilor suprafete reiesite in extrasele CF. Documentatia a fost depusa la Oficiul de Cadastru, asteptam finalizarea lucrarii.

II. Proiectul de inlocuire a autoturismului

Proiect realizat in totalitate, societatea achizitionand autoturismul Dacia Duster (proprietatea ITLC SA Brasov), pentru care s-a achitat suma de 40.791 lei + TVA, in urma valorificarii autoturismul Skoda Octavia, in urma careia am incasat suma de 13.901 lei + TVA.

Obiective propuse pentru perioada iulie – decembrie 2026

Pana la finele exercitiului financiar 2026 ne propunem urmatoarele obiective:

- mentinerea in stare buna a activelor corporale in vederea cresterii suprafetei spatiilor inchiriate si implicit a veniturilor din aceasta sursa;

- finalizarea lucrarilor de refacere a hidroizolatiilor si luminatoarelor de pe acoperisurile halelor, precum si a lucrarilor de refacere scurgerilor pluviale.

Societatea nu a intocmit Raportari semestriale, deoarece nu sunt indeplinite conditiile de depunere a Raportarilor Semestriale 2026, conform prevederilor legale.

Administrator Unic,
ec. Sorin-Ion Radulescu