

2024

Raport Anual

www.mecanicafina.ro

Emitent admis pe Piața Reglementată
administrată de Bursa de Valori București



Raport Anual 2024 - Mecanica Fina S.A.

Întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017, republicată și Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare

Informații despre raportul financiar și emitent

Data raportului	25.04.2025
Denumirea emitentului:	Mecanica Fina S.A.
Sediul social:	București, sectorul 2, strada Popa Lazăr, nr. 5 – 25
Telefon/Fax:	0212520085 / 0212527609
E-mail:	office@mecanicafina.ro
Website:	www.mecanicafina.ro
Cod unic de înregistrare:	655
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J40/2353/1991
Capital social subscris și vărsat:	9.264.890 lei
Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Piața Reglementată, categoria Standard

CUPRINS

EVENIMENTE CHEIE în anul 2024	4
SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ	6
La nivel individual	6
La nivel consolidat	10

Situațiile financiare la data de 31.12.2024 care au stat la baza întocmirii prezentului raport preliminar sunt auditate.

EVENIMENTE CHEIE în anul 2024

Mecanica Fina S.A., societate cu o lungă istorie în piața din România, activează în prezent în sectorul imobiliar și desfășoară activități de închiriere a bunurilor imobiliare deținute în proprietatea sa, respectiv activități de tip property management. Societatea valorifică, în prezent, prin închirierea proprietăților sale, o suprafață de aproximativ 20.000 mp având în derulare un număr de 40 contracte de închiriere.

Printr-o abordare proactivă în gestionarea portofoliului de proprietăți imobiliare, într-un mediu economic fluctuant, Mecanica Fina S.A., ca deținătoare de spații pentru închiriere, a răspuns acestei dinamici printr-o adaptabilitate crescută, flexibilitate în gestionarea costurilor și o abordare prudentă în administrarea portofoliului său imobiliar.

La finalul anului 2024, societatea a înregistrat, **la nivel individual**, venituri în valoare de 9,9 milioane lei, în creștere cu 9,72% și un profit net de 2,16 milioane lei, în scădere cu 27,7 % comparativ cu perioada similară a anului trecut.

La nivel consolidat, Mecanica Fina S.A. a înregistrat venituri din activități curente în valoare de 20,15 milioane lei și o pierdere de 417 mii lei.

peste 41.000 mp

Suprafață terenuri cu construcții deținute
Amplasate în zona **Centru Nord**
București

58.700 mp

Suprafață construită desfășurată

202 milioane lei

Investiții imobiliare
31.12.2024



20.154.955 lei

Venituri din activități curente la nivel
consolidat 2024

9.907.691 lei

Venituri din vânzări la nivel
individual 2024

417.102 lei

Pierdere consolidată 2024

2.162.561 lei

Profit net individual 2024

În anul 2024, Mecanica Fina S.A. s-a concentrat și a angrenat eforturi semnificative în acțiuni de dezvoltare al patrimoniului său, după cum urmează:

- Repararea acoperișurilor pe o suprafață de 6.000 mp;
- Refacerea pardoselilor pe o suprafață de 1.300 mp;
- Reparații ale structurii fațadei și înlocuirea geamurilor fațadei și acoperișului;
- Amenajarea unor spații de birouri și depozitare pe o suprafață de 3.250 mp, cu scopul de a fi oferite spre închiriere odată cu finalizarea acestora;
- Încheierea contractului de vânzare cumpărare pentru achiziția unei suprafețe de 88,5 hectare de pădure UAT Coșereni – Borănești, județul Ialomița, contract semnat în luna august;

- Demararea unui proiect de modernizare a spațiilor de birouri aflate în proprietatea Industrial Cefin S.A., cu o suprafață utilă de aproximativ 400 mp, în vederea închirierii acestora odată cu finalizarea amenajărilor.

Planurile de dezvoltare asumate de Mecanica Fina S.A. întreprinse în anul 2024 reflectă angajamentul constant al companiei și al întregului Grup pentru consolidarea infrastructurii și maximizarea veniturilor. Aceste inițiative se concentrează pe identificarea de noi surse de închiriere și pe extinderea portofoliului imobiliar, cu scopul de a sprijini o creștere sustenabilă pe termen lung.

Mecanica Fina S.A. continuă să investească în dezvoltarea și modernizarea infrastructurii, iar planurile sale pentru perioada următoare vor contribui la diversificarea și îmbunătățirea portofoliului de active. Astfel, compania își reafirmă angajamentul față de strategii eficiente, care vizează atât creșterea veniturilor, cât și extinderea capacităților imobiliare.

Mecanica Fina S.A. dispune de un portofoliu extins de proprietăți în zona Centru-Nord a Bucureștiului, cu o suprafață totală de 41.000 mp. Această amplasare strategică, aflată în apropierea centrului Capitalei, reprezintă un avantaj considerabil, transformând locațiile deținute de companie într-un punct de interes major pentru dezvoltări imobiliare, comerciale și industriale. În plus, compania are capacitatea de a dezvolta proiecte de amploare, cu o potențială extindere de peste 150.000 mp.

Proiectele de modernizare ale infrastructurii publice din zona Obor, sectorul 2, București, vor contribui la creșterea accesibilității și conectivității zonei, ceea ce va influența în mod pozitiv valoarea de piață a proprietăților Mecanica Fina S.A. Aceste îmbunătățiri vor face zona Obor tot mai atractivă, generând oportunități semnificative pentru expansiunea portofoliului de clienți. Astfel, cererea pe piața închirierilor ar putea fi realocată, favorizând zona Obor în fața altor locații tradiționale.

Strategia companiei se axează atât pe creșterea veniturilor din închirierea proprietăților existente, cât și pe dezvoltarea unui portofoliu imobiliar sustenabil, care să răspundă atât cerințelor actuale ale pieței, cât și nevoilor clienților viitori. Flexibilitatea oferită de terenurile deținute și proiectele în derulare vor sprijini această direcție, consolidând poziția Mecanica Fina S.A. pe piața imobiliară. Pentru anul 2025, Societatea își menține ca și obiective strategice următoarele două direcții de dezvoltare:

- demararea planurilor de reconversie funcțională și modernizare a spațiilor situate în București, sectorul 2, strada Popa Lazăr nr. 5-25 (Hala 100), precum și demararea și finalizarea proiectului de construire a unei parcări pe terenul de la aceeași adresă;
- finalizarea lucrărilor de modernizare a spațiilor construite, însumând 6.800 mp, din clădirea situată pe Șoseaua Pantelimon nr. 1-3. Aceste spații sunt deja închiriate în proporție de peste 50%, iar restul au o perspectivă sigură de închiriere.

SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

La nivel individual

Poziția financiară a Mecanica Fina S.A. la 31.12.2024

Bilanț (lei)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023
Imobilizări corporale	2.688.378	3.339.188	24,21%
Investiții imobiliare	198.710.782	202.337.988	1,83%
Investiții în acțiuni	24.160.919	24.160.919	0,00%
Alte active imobilizate	5.259	5.174	-1,62%
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	225.565.338	229.843.269	1,90%
Stocuri	706	604	-14,45%
Creanțe comerciale și similare	1.354.450	2.524.704	86,40%
Numerar și echivalente numerar	202.282	138.656	-31,45%
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	1.557.438	2.663.964	71,05%
TOTAL ACTIVE	227.122.810	232.508.884	2,37%
Capital social	79.152.825	79.152.825	0,00%
Rezerve legale	1.852.978	1.852.978	0,00%
Alte rezerve	10.220.689	10.220.689	0,00%
Rezultat reportat	82.439.948	85.431.117	3,63%
Rezultat curent	2.991.168	2.162.561	-27,70%
TOTAL CAPITALURI PROPRII	176.657.608	178.820.170	1,22%
Sume datorate instituțiilor de credit	13.711.699	17.929.647	30,76%
Alte datorii pe termen lung	2.511.853	2.279.754	-9,24%
Impozit amânat	27.512.175	28.008.403	1,80%
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	43.735.727	48.217.804	10,25%
Obligații fiscale curente	2.405.746	1.105.446	-54,05%
Sume datorate instituțiilor de credit	1.754.237	1.322.077	-24,64%
Obligațiile privind beneficiile angajaților	130.974	-	-
Datorii comerciale și similare	1.582.518	1.953.847	23,46%
Alte datorii pe termen scurt	855.999	1.089.540	27,28%
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	6.729.474	5.470.910	-18,70%
TOTAL DATORII	50.465.201	53.688.714	6,39%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	227.122.810	232.508.884	2,37%

Anul 2024 a reprezentat pentru Mecanica Fina S.A. un an de consolidare și expansiune, marcat de noi investiții în dezvoltarea portofoliului imobiliar, cu scopul de a diversifica și optimiza sursele de venit. Într-o piață ce necesită versatilitate, compania și-a concentrat eforturile pe modernizarea deținerilor, vizând apropierea de cele mai înalte standarde ale clienților, și pe identificarea unor noi oportunități de creștere, menite să maximizeze valoarea activelor și să sporească potențialul rentabilității pe termen lung.

Inițiativele de dezvoltare implementate în anul 2024 reconfirmă angajamentul ferm al Mecanica Fina S.A. de a crea valoare adăugată, sub ghidajul unui management ancorat la cele mai recente tendințe ale pieței.

Măsurile de reamenajare a spațiilor deținute, dublate de demersurile de extindere a portofoliului imobiliar prin semnarea contractului de achiziție a unei suprafețe de 88,5 hectare de pădure în județul Ialomița, se reflectă la nivel bilanțier prin dinamica investițiilor imobiliare, care marchează o creștere de 3,6 mil. lei comparativ cu valorile raportate la 31.12.2023. Ponderea de 87% a investițiilor imobiliare în patrimoniul total

al societății reconfirmă misiunea asumată a Societății.

Achiziția de noi echipamente și mijloace de transport pentru deservirea activității imprimă o creștere cu 24% a immobilizărilor corporale în perioada de referință.

Sub specificul obiectului principal de activitate al societății, stabilit prin codul CAEN 6420 - Activități ale holdingurilor, Emitentul deține participații directe în patru companii, urmărind obținerea de venituri din dividende. Prin urmare, la finele anului 2024, valoarea investițiilor în acțiuni se ridică la 24,16 milioane lei și contribuie cu 10,39% la totalul patrimoniului Emitentului.

Valoarea de 604 lei a stocurilor din gestiune este atribuită materialelor consumabile și obiectelor de inventar.

În acord cu evoluția pozitivă a cifrei de afaceri (+9,72%), creanțele înregistrează o majorare cu 86,4% la 31.12.2024, pusă pe seama creșterii creanțelor comerciale cu 53% și a creanțelor cu părți afiliate cu 111%. Dinamica clasei creanțelor, principala categorie de active curente (94%), determină o majorare a activelor circulante cu 71% în perioada de raportare.

Comparativ cu anul 2023, activul total al Societății înregistrează o creștere cu 5,38 mil lei, respectiv cu 2,37%, atingând pragul de 232,5 mil lei la finele anului 2024.

Suport financiar cu rol de accelerare a inițiativelor de modernizare și extindere, datoriile pe termen lung se majorează cu 10,25% de la o perioadă la alta, pe fondul creșterii creditelor bancare pe termen lung cu 4,2 mil. lei.

La 31.12.2024, activitatea societății este finanțată în proporție de doar 23% din surse externe, ceea ce menține societatea într-o poziție favorabilă din punct de vedere al bonității financiare.

Pe de altă parte, datoriile pe termen scurt se diminuează cu 18,7% ca urmare a achitării obligațiilor fiscale curente (-54%). În același timp, datoriile comerciale asociate, în principal, furnizorilor de immobilizări, se majorează cu 23,46%.

La 31.12.2024, dinamica ușoară a valorii capitalurilor proprii (+2,37%) reflectă capitalizarea rezultatelor pozitive reportate și al rezultatul perioadei.

Performanța financiară a Mecanica Fina S.A. la 31.12.2024

Cont de profit și pierdere (lei)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023
Venituri din vânzări	9.030.367	9.907.691	9,72%
Venituri din producție proprie	179.635	182.670	1,69%
Costul bunurilor vândute	22.902	11.814	-48,41%
Cheltuieli cu materii prime și materiale	303.183	236.113	-22,12%
Cheltuieli cu beneficiile angajaților	2.516.382	2.582.570	2,63%
Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea	303.367	306.817	1,14%
Alte cheltuieli	6.326.357	3.917.161	-38,08%
Alte venituri	1.609.001	44.904	-97,21%
Alte câștiguri/(pierderi) din variația valorii juste a investițiilor imobiliare	3.205.070	151	-100,00%
Rezultat operațional – profit / (pierdere)	4.551.882	3.080.939	-32,32%
Venituri financiare	412.425	529.468	28,38%
Cheltuieli financiare	1.310.226	1.333.373	1,77%
(Pierderi)/câștiguri valutare, net	-897.801	-803.905	-10,46%

Cont de profit și pierdere (lei)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023
Venituri din titluri de participare deținute în societăți asociate din cadrul grupului	60.241	484.843	704,84%
Rezultat financiar – profit / (pierdere)	-897.801	-803.905	-10,46%
Profit înaintea impozitării	3.654.081	2.277.034	-37,69%
Impozit pe profit curent și amânat	662.912	114.437	-82,74%
Profitul aferent anului financiar	2.991.168	2.162.561	-27,70%
Profit/(pierdere) aferent(a) exercițiului financiar	2.991.168	2.162.561	-27,70%
Total rezultat global	2.991.168	2.162.561	-27,70%
Nr. Acțiuni	3.705.946	3.705.956	0,00%
Rezultatul pe acțiune	0,81	0,58	-28,40%

La finalul anului 2024, Mecanica Fina S.A. înregistrează venituri din vânzări în cuantum de 9,9 milioane lei, în creștere cu 9,72% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, fiind generate în proporție de 72,2% din venituri din chirii, activitatea specifică Societății. Restul veniturilor, în valoare de 2,75 milioane lei sunt puse pe seama veniturilor din refacturarea utilităților în favoarea chiriașilor și alte activități diverse. Societatea asigură chiriașilor săi utilitățile necesare desfășurării activității în spațiile închiriate (energie electrică, energie termică, gaze naturale, apă/canal) precum și servicii de întreținere și reparații pentru instalațiile din dotarea spațiilor închiriate.

Societatea a încheiat acte adiționale la contractele de închiriere cu firmele din domeniul HORECA, precum și cu ceilalți chiriași din portofoliu, pentru a indexa chiriile în conformitate cu rata inflației din zona EURO, conform prevederilor contractuale. Astfel, începând cu luna ianuarie 2024, chiriile practicate de societatea Mecanica Fina S.A. au fost majorate prin aplicarea unui coeficient de inflație de 2,9%.

Creșterea veniturilor din vânzări reflectă atât aplicarea indexării chiriei cu rata inflației, cât și renegocierea contractelor în condiții mai avantajoase pentru societate, cât și extinderea suprafeței închiriate.

La 31.12.2024, cheltuielile operaționale se diminuează cu 25,52% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, atingând pragul de 7,05 mil. lei. Structural acestea sunt compuse preponderent din alte cheltuieli operaționale (55,53%), cheltuieli cu personalul (36,61%) și cheltuieli privind amortizarea și deprecierea (4,35%). Categoria altor cheltuieli din exploatare înregistrează o scădere de 38,08% în perioada de raportare și reflectă o mai bună gestionare a operațiunilor, fiind reduse considerabil costurile administrative.

În anul 2023, evaluarea la valoarea justă a terenurilor și clădirilor, au determinat câștiguri din variația valorii juste a investițiilor imobiliare în valoare de 3,2 milioane lei. Evaluarea anuală urmărește prezentarea actualizată a valorii corecte de piață. În anul 2024, reevaluările activelor imobilizate nu înregistrează modificări semnificative, astfel că rezultatul operațional este direct influențat de diminuarea câștigurilor din variația valorii juste a investițiilor imobiliare. Societatea înregistrează un profit operațional în valoare de 3,08 mil. lei, în scădere cu 32,32%, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent.

Pierderile financiare marchează o ușoară îmbunătățire la finele anului 2024, fiind reduse de 897 mii lei la 803 mii lei, un rezultat al măsurilor de optimizare implementate de managementul companiei.

Mecanica Fina S.A. încheie anul 2024 cu un profit brut în valoare de 2,27 mil. lei, în scădere cu 37,69% și un profit net în valoare de 2,16 mil. lei, cu 27,7% sub valoarea înregistrată în aceeași perioadă a anului 2023.

Strategia pentru perioada următoare se concentrează pe asigurarea unui randament ridicat pentru fiecare activ din portofoliu, consolidarea situației financiare și construirea unui viitor sustenabil și prosper pentru companie.

Indicatori economico-financiari ai Mecanica Fina S.A. la 31.12.2024

Indicatori de lichiditate	Interval Optim	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023
Lichiditate curenta (AC/DC)	>2	0,231	0,487	110,40%
Lichiditate imediata (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	0,231	0,487	110,44%
Lichiditate rapida (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	0,030	0,025	-15,69%
Solvabilitate financiara (TA/TD)	>1	4,501	4,331	-3,78%
Solvabilitate patrimoniala (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)	>30%	77,78%	76,91%	-1,12%
Ind. gradului de îndatorare (DTL/Cap Proprii+DTL)	<50%	19,84%	21,24%	7,02%
Rata de îndatorare (TD/TA)*100	<80%	22,22%	23,09%	3,92%

Cu o activitate axată pe investiții imobiliare pe termen mediu și lung și cu un portofoliu de investiții imobiliare în valoare totală de 202 mil. lei la 31.12.2024, cumulând 87% din activul total al Emitentului, indicatorii de lichiditate se poziționează la un nivel inferior celui considerat optim.

Pe de altă parte, bonitatea financiară a Emitentului este redată de indicatorii de solvabilitate care răspund cu succes condițiilor de siguranță financiară. La 31.12.2024, 77% din activitatea societății este finanțată din surse proprii, ceea ce asigură un acces facil la surse de finanțare externe pentru valorificarea promptă a oportunităților existente pe piață.

Cu toate că alternativa finanțării bancare a jucat un rol esențial în demararea inițiativelor de expansiune ale Emitentului în anul 2024, indicatorii de îndatorare se mențin în intervalele considerate sigure la finele exercițiului financiar.

La nivel consolidat

Poziția financiară la 31.12.2024

Bilanț consolidat (LEI)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023
Imobilizari corporale	59.826.998	60.534.724	1,18%
Investitii imobiliare	207.531.501	211.706.056	2,01%
Imobilizari necorporale	4.888	3.290	-32,69%
Alte active imobilizate	11.385	11.300	-0,75%
Total active imobilizate	267.374.772	272.255.370	1,83%
Stocuri	5.809.879	5.190.371	-10,66%
Clienti si alte creante comerciale	2.953.737	2.235.924	-24,30%
Alte titluri de plasament	648	648	
Casa si conturile la banci	840.729	337.801	-59,82%
Total active circulante	9.604.993	7.764.744	-19,16%
TOTAL ACTIVE	276.979.765	280.020.115	1,10%
Capital social	79.152.825	78.936.293	-0,27%
Actiuni proprii	(216.532)	(216.532)	0,00%
Rezerve legale	2.273.959	2.273.959	0,00%
Alte rezerve	15.239.551	15.239.551	0,00%
Rezerve de reevaluare	13.800.393	13.800.393	0,00%
Rezultat reportat	78.700.944	79.625.514	1,17%
Rezultatul exercitiului	1.061.171	(417.103)	-139,31%
Repartizarea profitului	-	-	
Capitaluri – Total	190.012.311	189.242.075	-0,41%
Interese care nu controleaza	1.229.936	1.139.204	-7,38%
Imprumuturi bancare pe termen lung	39.318.264	41.625.276	5,87%
Leasing financiar – termen lung	519.317	197.296	-62,01%
Garantii	210.956	606.983	187,73%
Datorii comerciale si alte datorii	2.340.078	6.448.078	175,55%
Impozit amanat	31.653.964	27.579.865	-12,87%
Datorii pe termen lung – Total	74.042.579	76.438.311	3,24%
Imprumuturi bancare pe termen scurt	3.879.529	5.912.739	52,41%
Leasing financiar – datorie curenta	519.118	207.686	-59,99%
Garantii	455.126	855.513	87,97%
Datorii comerciale si alte datorii	6.742.829	5.834.377	-13,47%
Impozit pe profit datorat	98.338	173.677	76,61%
Datorii pe termen scurt – total	11.694.940	12.983.992	11,02%
TOTAL CAPITALURI SI DATORII	276.979.684	280.020.115	1,10%

Performanța financiară la 31.12.2024

Cont de profit și pierdere (lei)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023
Venituri din activitati curente / cifra de afaceri	23.196.078	20.154.955	-13,11%
Alte venituri din exploatare	3.487.130	1.927.209	-44,73%
Venituri din modificarile de valoare de piata a investitiilor imobiliare	3.205.070	-	
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	1.269.273	-	
Venituri din productia de imobilizari	179.635	-	
Materii prime, consumabile si marfuri	5.305.842	-4.126.380	-22,23%
Cheltuieli cu personalul	5.379.751	-5.492.641	2,10%
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	2.653.693	-2.009.509	-24,28%
Alte cheltuieli de exploatare	10.211.345		-100,00%
Ajustari de valoare privind imobilizarile	(140.562)	(4.118)	-97,07%
Profit / (pierdere) din activitati de exploatare	5.107.446	3.266.896	-36,04%
Rezultat net din activitatea financiara	-3.227.517	-3.093.145	-4,16%
Profit / (pierdere) inainte de impozitare	1.829.929	173.751	-90,51%
Cheltuieli cu impozitul pe profit curent si amanat	641.528	507.835	-20,84%
Profit / (pierdere) net(a)	1.188.401	(417.102)	-135,10%
Alte elemente ale rezultatului global			
Crestere/(scadere) rezerve de reevaluare societati cu influenta semnificativa	-	-	
Crestere neta rezerva reevaluare	-	-	
Total rezultat global	1.188.401	(417.102)	-117,61%
Atribuibil intereselor care nu controleaza	127.230	90.732	-28,69%
Atribuibil proprietarilor societatii mama	1.061.171	-507.835	-147,86%
Numar de actiuni	3.705.956	3.705.956	0,00%
Rezultatul pe actiune atribuibil proprietarilor societatii mama	0,28	0,06	-78,57%

Situațiile financiare la data de 31.12.2024 care au stat la baza întocmirii prezentului raport sunt auditate.