

## Cuprins

Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al .....	1
S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 2023 .....	1
1. Considerații generale asupra administrării societății .....	2
2. Rezultatele economico-financiare .....	5
3. Situațiile financiare anuale .....	9
4. Performanța operațională pe activități.....	12
5. Cheltuieli de capital.....	14
6. Capitalul social .....	14
7. Forța de muncă .....	15
8. Repartizarea profitului.....	15
9. Dezvoltarea entității, obiective și riscuri .....	15
Anexa 1 <b>RAPORT</b> anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A. ....	17
Anexa 2 <b>RAPORT</b> anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A. ....	17

## 1. Considerații generale asupra administrării societății

Societatea comercială pe acțiuni "URBANA" S.A. Sibiu a fost înființată prin H.C.L. nr. 82 din 01.07.1998, ca urmare a reorganizării R.A.G.C.L. Sibiu în baza O.U.G. nr. 30/1997. Sediul societății se află în Sibiu, Str. Andrei Șaguna Nr. 9, este înregistrată la registrul Comerțului sub nr. J32/1026/1998, având cod unic de înregistrare fiscală RO 2684932.

Activitatea societății Urbana S.A. Sibiu este concesionată de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, prin contractul de concesiune nr. 2/04.07.2000 cu completările și modificările ulterioare pe o perioadă de 25 de ani.

**Activitățile concesionate societății Urbana SA sunt:**

- ***administrarea spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință din fondul locativ de stat;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință vândute;***
- ***administrarea, gestionarea, inventarierea, evidența, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, dependințe, garaje și terenuri, centrale termice și instalații aferente;***
- ***încheierea, executarea și urmărirea contractelor de închiriere. De asemenea este mandatat pentru somarea și chemarea în judecată a locatarilor rău platnici, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor neîncasate și evacuarea chiriașilor, precum și a oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;***
- ***evaluarea și vânzarea locuințelor fond de stat în baza legilor speciale.***

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu se realizează de către SC URBANA SA în condițiile stabilite

prin actul aditional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019.

Entitatea desfasoara si activitățile de producere, distributie si furnizare energie termica (cod CAEN 3530). Pentru aceste activitati, entitatea detine Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica.

**Obiectul principal de activitate** al societății îl reprezintă închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii și închiriate (COD CAEN 6820).

În anul 2023, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

#### **Adunarea Generală a Acționarilor**

Capitalul social al societatii Urbana SA (Societate) este detinut in toatalitate de Municipiul Sibiu, acesta avand calitatea de actionar unic al Societatii, in baza rezolutiei ONRC 16928/12.11.2021

În baza art.132 din OUG 57/2019 Cod Administrativ, Municipiul Sibiu este reprezentat de drept în Adunarea Generală a Acționarilor de către **Primar**.

In baza Dispoziției Primarului nr. 406/2022 se numeste d-na Ioana Leca- Administrator public al Municipiului Sibiu, ca reprezentant al Municipiului Sibiu in Adunarea Generala a Actionarilor la societatea Urbana SA.

#### **Consiliul de Administrație, cu următoarea componență:**

Dl. Birț Teodor Ioan – membru neexecutiv si presedinte al Consiliului de Administrație, numit prin Hotararea AGA nr. 2/23.02.2022 , in baza Dispoziției Primarului nr. 431 /2022, perioada mandatului de 3 ani, începând cu data de 01.04.2022.

Dl. Hunyadi Gheorghe-Lucian - membru neexecutiv, numit prin Hotararea AGA nr. 2/23.02.2022 , in baza Dispoziției Primarului nr. 431 /2022, perioada mandatului de 3 ani, începând cu data de 01.04.2022.

Dl. Popa Ioan Rareș - membru neexecutiv, numit prin Hotărârea AGA nr. 05/27.05.2022, in baza Dispoziției Primarului nr.1027/2022, perioada mandatului 01.06.2022-31.03.2025.

### **Conducerea executiva**

Consiliul de Administratie al societatii a delegat conducerea operativa către Dl. Mircea Ovidiu, director general numit prin Hotararea CA nr. 2/28.01.2021 pentru o noua perioada de 4 ani, respectiv 09.02.2021-08.02.2025.

Directorul economic al societatii in perioada raportata a fost d-na Chialda Daniela.

Cadrul legal în care societatea și-a desfășurat activitatea este dat de legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația specifică, cuprinzând dar fără a se limita la:

- Legea nr.31/1990, privind societatile comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr. 109/2011, privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, actualizată;
- Legea 82/1991 a contabilității;
- OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate;
- OG nr. 26/2013, privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație;
- Legea serviciului public de alimentare cu energie termica nr. 325/2006;
- Hotărâri ale Consiliului Local Sibiu.

În anul 2023, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 18 decizii ale Consiliului de Administrație.

Prin Decizia CA 7/28.04.2022 s-a aprobat componenta de administrare a Planului de Administrare al SC URBANA SA, pentru perioada mandatului 2022 -2025, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari, conform prevederilor OUG 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice.

Prin activitatea sa, Consiliul de Administratie isi propune impreuna cu conducerea executiva realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare:

- ✓ Desfasurarea activitatii societatii in conditii de eficienta economica

- ✓ Modernizarea si imbunatatirea serviciilor prestate
- ✓ Promovarea competentei profesionale
- ✓ Orientarea catre client
- ✓ Asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică, cantitativ și calitativ, în condițiile legii si ale contractului de delegare.
- ✓ Buna guvernanta corporativa.

În perioada raportata, nu s-au înregistrat tranzacții cu administratorii ori cu directorii, cu angajații sau cu acționarii care dețin controlul asupra societății sau cu o societate controlată de aceștia, conform art. 52 din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativa.

Auditarea activității economico-financiare este asigurată de auditorul financiar – Altrix Consulting SRL, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania.

## 2. Rezultatele economico-financiare

Deși condițiile de piață și mediul economic local sunt pline de provocări în contextul economic actual, Urbana a reușit să-și mențină o poziție financiară solidă și să înregistreze o performanță bună în 2023:

- Profit brut: 748 mii lei
- Capitaluri proprii: 3.498 mii lei

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2023.

Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2023 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos (mii lei):

INDICATORI	BVC	BVC	Realizat
	31.12.2023	31.12.2023 rectificare	31.12.2023
			mii lei
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>7324,99</b>	<b>7324,99</b>	<b>6935,45</b>
Venituri din exploatare, din care:	7324,99	7324,99	6933,52
a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	1125,28	1125,28	1126,29
b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	0,00	1,00	0,00
Venituri financiare	0,00	0,00	1,92
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>7181,90</b>	<b>7181,90</b>	<b>6077,50</b>
Cheltuieli din exploatare, din care:	7161,90	7161,90	6059,24
Cheltuieli cu bunuri si servicii	3693,29	3193,29	2769,44
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	870,50	870,50	688,78
Cheltuieli cu personalul, din care:	2007,50	2007,50	1899,54
Alte cheltuieli de exploatare	590,61	1090,61	701,49
Cheltuieli financiare	20,00	20,00	18,26
REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	143,09	143,09	857,95
IMPOZIT PE PROFIT CURENT	24,49	24,49	110,02
PROFITUL CONTABIL NET	118,60	118,60	747,93

**Veniturile totale** inregistrate la 31.12.2023 in suma de 6.935 mii lei au fost realizate in procent de 95% fata de BVC rectificat.

**Cifra de afaceri neta** este de **6.801 mii lei** în creștere cu **9,5 %** fata de exercitiul financiar precedent.

Veniturile înregistrate in exercitiul financiar au fost generate din desfășurarea următoarelor activități:

- a) Administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință** din fondul locativ al municipiului Sibiu, în baza contractului de concesiune nr. 2/2000, **venituri de 2.378 mii lei**, reprezentand **35% din Cifra de Afaceri**.

Din totalul de 88 spatii cu alta destinatie din concesiunea Urbana, 64 spatii comerciale sunt inchiriate si genereaza venituri lunare. Din spatiile comerciale libere/care nu genereaza venituri din inchiriere (24 spatii):

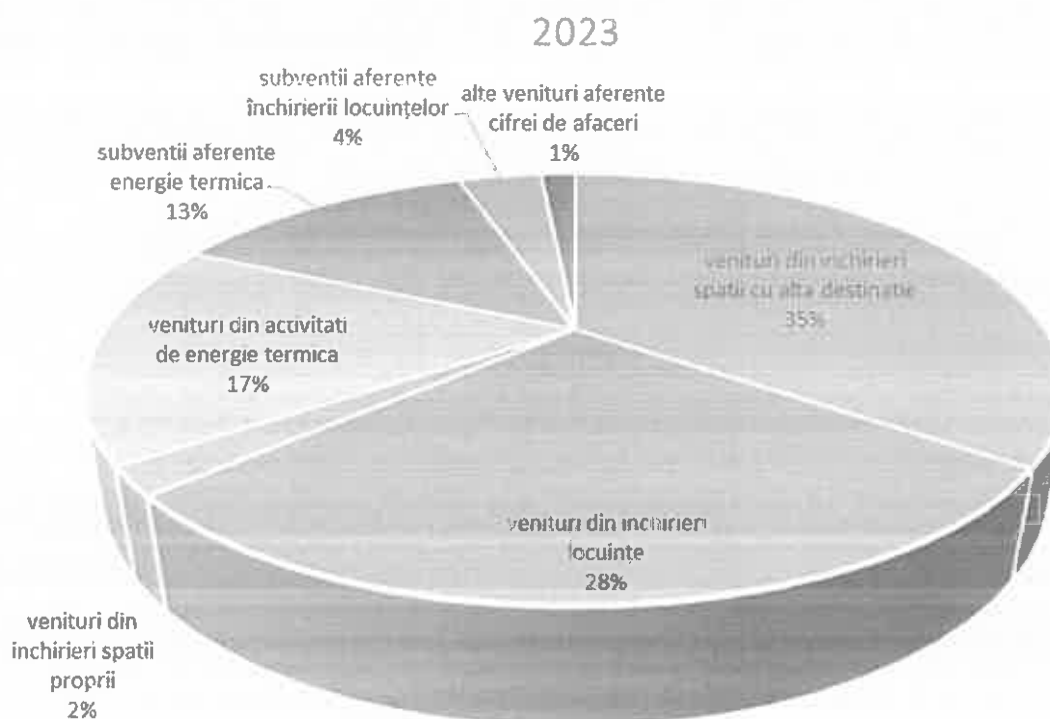
- un numar de 15 spatii sunt neinchiriable/greu inchiriable: 7 spatii sunt notificate/revendicate, 4 spatii sunt in litigiu, 2 spatii sunt propuse la vanzare, 2 spatii au situatia juridica in curs de clarificare;

- 1 spatiu se afla in folosinta Inspectoratului Judetean de Politie.

Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana inregistreaza venituri din contracte de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute, teren rămas în proprietatea privată a municipiului Sibiu. Terenul se poate vinde numai la cererea chiriașului și ulterior intabulării spațiului de către proprietarul acestuia, astfel încât să rezulte cota de teren aferentă.

- a) **Activitatea de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe** a generat venituri din chirii de 1.914 mii lei și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 243 mii lei, reprezentând 32 % din cifra de afaceri.
- b) **Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000** (venituri de 102 mii lei) includ contracte de vânzare - cumpărare întocmite în baza legilor 112/1995 și 85/1992, precum și acte adiționale și adeverințe necesare cumpărătorilor pentru reglementarea înscrierilor în Cartea Funciară. Deasemenea, în această categorie de venituri este inclus și comisionul de 1% din prețul de vânzare a locuințelor ANL.
- c) **Inchirierea de spații proprii** în incinta sediului social al societății, A. Saguna nr. 9 a generat venituri de 141 mii lei, reprezentând 2% din cifra de afaceri.
- d) **Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică** desfășurate în baza contractului de delegare 1/2017, au generat, în perioada 01.01.2023-31.12.2023, venituri din furnizare energie termică de 1.139 mii lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 882 mii lei, reprezentând 30% din cifra de afaceri. Centrala termică (situată la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă menajeră un număr de aproximativ 670 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).
- e) **Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază au generat venituri de 133 mii lei, reprezentând penalități și alte venituri din exploatare, care nu se includ în cifra de afaceri.

## Structura cifrei de afaceri la 31.12.2023



**Cheltuielile totale** înregistrate la 31.12.2023 în cuantum de 6.078 mii lei, au fost realizate în procent de 85 % față de prevederile rectificate în următoarea structură:

- Cheltuieli cu energia și apă aferente activității centralei termice: 41 % din total cheltuieli, în creștere față de exercitiul financiar precedent, urmare a creșterii pretului gazelor naturale și a energiei electrice
- Cheltuieli cu bunuri și servicii: 5% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite, taxe și varsăminte asimilate (redeventa, impozite locale): 11% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 31% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 12% din total cheltuieli, în cadrul acestor cheltuieli fiind incluse și ajustările pentru depreciere create neincasate.



Pentru exercitiul financiar 2023 Urbana a inregistrat un **profit brut 857.950 lei** si un **profit net in cuantum de 747.928 lei** .

### 3. Situațiile financiare anuale

Pentru exercitiul financiar 2023, societatea a întocmit situațiile financiare în conformitate cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Urbana se incadreaza in categoria entitatilor de interes public: "societățile/comaniile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat", definita de reglementarile mentionate. Pentru entitatile de interes public situațiile financiare anuale cuprind:

- bilanț;
- cont de profit și pierdere;
- situația modificărilor capitalului propriu;
- situația fluxurilor de trezorerie;
- notele explicative la situațiile financiare anuale.

Bilanțul contabil a fost întocmit pe baza bilanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2023, cu respectarea obligațiilor prevăzute de lege privind organizarea și conducerea corectă și la zi a contabilității, a principiilor contabilității (prudenței, permanenței metodelor, continuității activității, independenței exercițiului, intangibilității bilanțului de deschidere, necompensării) și cu respectarea prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991 cu modificările ulterioare și a regulilor și metodelor contabile prevăzute de reglementările în vigoare.

## Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2023

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2023 sunt redade in cele ce urmeaza:

Indicatori (lei)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	2023 vs 2022
Active Imobilizate	3.837.190	3.541.318	6.451.631	182%
Active Circulante	2.538.857	1.701.582	2.758.389	162%
Cheltuieli in avans	39.845	41.441	1.110	3%
<b>Total Activ</b>	<b>6.415.892</b>	<b>5.284.341</b>	<b>9.211.130</b>	<b>174%</b>
Datorii pe termen scurt	1.689.694	1.445.924	1.411.294	98%
Datorii pe termen lung	1.230.992	771.304	3.474.673	450%
Provizioane	39.878	43.558	156.352	359%
Venituri inregistrate in avans	758.027	224.801	671.260	299%
Capital subscris varsat	260.543	260.543	260.543	100%
Capital subscris si nevarsat				
Prime de capital	49.424	49.424	49.424	100%
Rezerve din reevaluare	516.183	502.822	489.461	97%
Rezerve	1.120.248	1.414.263	1.589.392	112%
Rezultat reportat	460.080	473.441	486.802	103%
Profitul exercitiului financiar	323.862	246.863	747.928	303%
Repartizarea profitului	-33.038	-148.603	-126.000	85%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>2.697.301</b>	<b>2.798.753</b>	<b>3.497.551</b>	<b>125%</b>
Total Pasiv	6.415.893	5.284.341	9.211.130	174%
<b>Activ net contabil</b>	<b>2.697.301</b>	<b>2.798.753</b>	<b>3.497.551</b>	<b>125%</b>

Capitalurile proprii înregistrează o creștere cu 25 % comparativ cu 31.12.2022, creștere care indica faptul ca societatea reuseste sa-si consolideze capacitatea de autofinantare si autonomia financiara.

Creșterea înregistrată în activele imobilizate ale companiei se datorează reevaluării terenului aferent sediului social care constituie aport la capitalul social al societății. Acest proces de reevaluare reflectă o aliniere la valorile actuale de piață potrivit prevederilor legale și are un impact direct pozitiv asupra bilanțului societății, crescând valoarea netă a activelor.

In contul prime de capital este inregistrata prima de fuziune de 49.424 lei.

Rezervele înregistrează creștere din facilități fiscale pentru profitul reinvestit conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal si rezerve constituite din profitul exercitiului financiar anterior ca surse proprii de finanțare.

Datoriile curente (< 1 an) provin din activitatea curenta, la finele exercițiului nu se înregistrează plăți restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

Datoriile necurente (>1 an) reprezintă garanții de bună execuție în cuantumul a 3 chirii lunare pentru spațiile comerciale și locuințele din fondul locativ închiriate, în conformitate cu prevederile contractelor de închiriere.

În exercițiul financiar 2021 societatea a contractat un credit în valoare de 382.591 lei, pentru refinanțarea cheltuielilor efectuate pentru realizarea investiției de reabilitare a unui tronson al rețelei termice, cu următoarele caracteristici:

- Rata anuală a dobânzii: rata ROBOR la 3 luni+ 2,25% ;
- Termen de 36 luni;
- Garanții: ipoteca mobilă asupra conturilor bancare curente ale societății și ipoteca mobilă asupra creanțelor provenite din contractele comerciale.

Soldul creditului la 31.12.2023 este în cuantum de 117 mii lei.

## Performanța financiară

Evoluția performanței financiare a societății este redată în cele ce urmează:

Denumire indicator (lei)	2021	2022	2023	2023 vs 2022
Cifra de afaceri netă	5.711.598	6.211.384	6.800.881	109%
Venituri din exploatare – Total	5.829.220	6.670.366	6.933.525	104%
Cheltuieli de exploatare - Total	5.471.481	6.345.470	6.059.245	95%
Rezultatul din exploatare - Profit	357.739	324.896	874.280	269%
Venituri financiare – Total	9	17	1.925	
Cheltuieli financiare – Total		22.769	18.255	
Rezultatul financiar	9	22.752	-16.330	
Venituri totale	5.829.229	6.670.383	6.935.450	104%
Cheltuieli totale	5.471.481	6.368.239	6.077.500	95%
Rezultatul brut - Profit	357.748	302.144	857.950	284%
Impozit pe profit	33.886	55.281	110.022	199%
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>	<b>323.862</b>	<b>246.863</b>	<b>747.928</b>	<b>303%</b>

Profitul net al exercițiului financiar 2023 este de 747.928 lei.

Veniturile totale înregistrate în anul 2023 au crescut cu 4% față de anul 2022, în timp ce cheltuielile totale au scăzut cu 5 % față de exercițiul financiar precedent.

Cifra de afaceri si veniturile din exploatare au inregistrat o evolutie favorabila de la an la an, influentate fiind de cresterea gradului de ocupare a spatiilor.

#### 4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2023 a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

##### La nivelul intregii societatii

- ✓ Desi contextul economic a fost instabil si cu numeroase provocari, activitatea societatii s-a desfasurat in conditii de eficienta economica conform obiectivelor asumate, fiind asigurate fluxurile de numerar pentru activitatile curente si de investitii.
- ✓ Urbana a continuat procesul de **digitalizare** atat a serviciilor oferite de societate cât și a procedurilor și proceselor interne. Prin modernizarea site-ului societatii, acesta a devenit un mijloc eficient de comunicare cu clientii, oferind pe langa un continut informational adecvat, acces la formularele necesare pentru serviciile prestate, programare online la serviciile oferite si posibilitatea clientilor de a-si plati online facturile, printr-un cont special creat. Incepând cu anul 2021, societatea noastră a demarat un proiect amplu de digitalizare a principalelor documente din arhiva proprie. Acest proces include arhivarea electronică, indexarea și adăugarea de metadate documentelor, permițând astfel un acces rapid și eficient la informațiile necesare. Implementarea aplicației de gestionare a documentelor a fost finalizată în trimestrul al II-lea al anului 2023. Această platformă nu doar că facilitează regăsirea imediată a documentelor, dar și contribuie la eficientizarea proceselor interne, reducerea timpului de căutare a informațiilor și îmbunătățirea securității datelor. În cursul anului 2023, compania a inițiat un proiect pentru dezvoltarea unei noi aplicații dedicate gestionării contractelor de închiriere și optimizării fluxurilor de lucru. Această aplicație este proiectată să centralizeze și să automatizeze administrarea contractelor, facilitând o mai bună monitorizare a termenelor și a obligațiilor contractuale.

##### Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de 25 % din activitatea de administrare a spatiilor imobilelor concesionate si activitatile conexe.

- ✓ Gradului de ocupare a spațiilor 89%
- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a imobilelor din concesiune

S-au continuat actiunile de amenajare, intretinere si reparatii a spatiilor si locuintelor din concesiunea societatii. In anul 2023 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 205 mii lei, la care se adauga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de 107 mii lei , reprezentand impreuna 5% din total cheltuieli.

Obiectivele de investitii reprezentand lucrari de reabilitare la locuintele din concesiunea societatii, cu transferuri de la bugetul local au insumat 447 mii lei:

- ✓ Elaborare documentatie tehnico-economica faza DALI pentru obiectivul de investitii pentru cresterea eficientei energetice (reabilitare termica) a complexului de locuinte sociale Resita" (18 blocuri/216 apartamente): 158 mii lei
- ✓ Elaborare Studiu de Fezabilitate pentru obiectiv de investitii: "Realizare ansamblu de locuinte de serviciu, locuinte pentru tineri si locuinte sociale, destinate inchirierii, sistematizare acces pietonal si carosabil, parcaje si realizare zonă verde cu caracter public - în cartierul Turnișor, zona străzilor Grâului, Orzului și Ovăzului." : 289 mii lei.

#### Activitatea de alimentare cu energie termica in sistem centralizat

- ✓ Optimizarea costurilor de distribuție și furnizare a energiei termice prin modernizarea infrastructurii de distributie, cu sprijinul Primariei Municipiului Sibiu, in vederea atingerii parametrilor sociali ceruti de consumatori.

Unul dintre obiectivele principale ale companiei a fost reducerea pierderilor pe rețelele de apă caldă menajeră. Eforturile de reabilitare a conductelor au avut un impact semnificativ, rezultând într-o scădere a pierderilor de la 50% înainte de reabilitare la 25% în anul 2023. Această îmbunătățire marchează o reușită importantă în eficientizarea distribuției de resurse și subliniază eficacitatea investițiilor în modernizarea infrastructurii.

Pentru atingerea obiectivului siguranta in exploatare s-a *elaborat si monitorizat planul de intretinere si reparatii impreuna cu o societate specializata.*

✓ Asigurarea continuitatii si calitatii serviciului

Pentru asigurarea calitatii serviciului se monitorizeaza permanent parametrii activitatii de energie termica astfel incat sa se asigure furnizarea apei calde menajere si a agentului termic de incalzire in parametrii optimi, conform standardelor si contractelor incheiate cu beneficiarii societatii. De asemenea se monitorizeaza si analizeaza permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate. Astfel, la nivelul perioadei, procentul reclamatilor (2%) se incadreaza in tinta planificata.

## 5. Cheltuieli de capital

Entitatea a înregistrat cheltuieli pentru investitii, din surse proprii, in valoare de 339 mii lei:

Conectare cazan productie apa calda la circuitul de agent termic pentru incalzire: 126 mii lei

Reparatie capitala acoperis imobil str. Andrei Saguna nr. 9 -corp casierie: 53 mii lei

Proiectare reabilitare imobil Ocnei nr. 6 : 22 mii lei

Aplicatie gestiune imobile si contracte (imobilizari in curs) : 10 mii lei

Rambursari de rate aferente creditelor pentru investitii : 128 mii lei

## 6. Capitalul social

La 31.12.2023, capital social al Urbana este în valoare de 260.542,50 Lei format din 104.217 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei / acțiune. Întregul capital social este deținut de acționarul unic - Municipiul Sibiu.

În contul 456 „Decontări cu acționarii privind capitalul” este înregistrată suma de 3.048.900 lei, care reprezintă valoarea reevaluată a terenului pe care este situat sediul societății. Această sumă este implicată în procesul de majorare a capitalului social, conform procedurilor detaliate în Notele Explicative referitoare la Activele Imobilizate.

## 7. Forța de muncă

Societatea a înregistrat în anul 2023 un număr mediu de 20 salariați cu contract de muncă, la care se adauga contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile și indemnizațiile aferente exercițiului financiar 2023 au fost de 1.823.282 lei (randul 23 din formularul 'Contul de profit și pierdere') cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general și membrilor Consiliului de Administrație.

Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2023.

## 8. Repartizarea profitului

*Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A propune A.G.A., ca profitul net înregistrat în anul 2023, în suma de 747.928 lei, să fie repartizat după cum urmează:*

DESTINAȚIA PROFITULUI	SUMA
<b>PROFIT DE REPARTIZAT:</b>	<b>747.928</b>
rezerva legala	0,00
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	126.000
Profit ramas de repartizat	<b>621.928</b>
dividende (min. 50%)	310.964
surse proprii de finantare	310.964

## 9. Dezvoltarea entitatii, obiective și riscuri

Societatea continuă eforturile susținute pentru a închiria spațiile comerciale în condiții de eficiență. În contextul actual de creștere a cheltuielilor de administrare datorată în principal creșterii cheltuielilor cu reparațiile și a cheltuielile ocazionate de recuperarea chiriilor restante de la rău platnici, permanenta preocupare pentru mentinerea gradului de ocupare a spațiilor și stabilirea nivelului chiriilor la un nivel realist care să permită desfășurarea activității în condiții de profitabilitate sunt de importanță crucială.

În ceea ce privește activitatea de furnizare se continua eforturile pentru transformarea sistemului centralizat existent într-un sistem eficient energetic și economic și

suportabil pentru populație, în primul rând prin continuarea investițiilor în infrastructura de distribuție, prin conectarea instituțiilor publice din aria de deservire a CT 6 și prin implementarea unei campanii de reconectare a clienților debransați.

Recuperarea chiriilor restante reprezintă o provocare în contextul actual. Din acest motiv depunem eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă a acestor probleme adaptate la specificul fiecărei categorii de chiriasi (ex: esalonari la plata, perioada de gratie la plata facturilor, etc).

Nu au avut loc alte elemente semnificative ulterioare datei bilanțului, de natură să afecteze continuitatea activității și să ajusteze cifrele din situațiile financiare.

#### **Riscurile financiare identificate la nivelul societății sunt:**

**Riscul de credit** reprezintă principala expunere a societății, având în vedere îndeplinirea greoaie a obligațiilor contractuale de către anumiți parteneri. Conducerea entității supraveghează această expunere și urmărește diminuarea ei prin demersuri în instanță sau întreruperea prestării unor servicii.

**Riscul de piață** - pentru activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică prețurile sunt reglementate de autoritățile competente. Aprobarea/avizarea unor prețuri care nu acoperă costurile sau o creștere semnificativă a prețului gazelor naturale (principala materie primă pentru producerea energiei termice) necorelată cu aprobarea creșterilor de preț practicate de societate de către autoritățile competente poate genera pierderi semnificative.

În ceea ce privește activitatea de administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, o scădere a prețurilor pe piața chiriilor poate afecta negativ veniturile societății.

**Riscul fluxului de numerar** - societatea poate fi expusă acestui risc urmare a întârzierilor la plata din partea clienților, a neincasării subvențiilor și a declinului vânzărilor (reducerea numărului de clienți).

**Riscul juridic rezidă** din numărul mare de procese în care Urbana este parte. Deși acesta nu poate fi cuantificat, conducerea societății consideră că expunerea la această categorie de risc nu este în măsură să afecteze semnificativ activitatea companiei.

**Riscul fiscal** Interpretarea textului și procedurile de implementare în practică ale reglementărilor fiscale aflate în continuă schimbare, pot să difere și să existe un risc ca



anumite tranzactii, spre exemplu sa fie interpretate diferit de catre autoritatile fiscale, fata de tratamentul societatii. Conducerea societatii considera ca expunerea la aceasta categorie de risc nu este in masura sa afecteze semnificativ activitatea companiei.

**Riscul de reglementare** - modificarea reglementarilor specifice domeniului de activitate al societatii si/sau specifice intreprinderilor publice, societati la care statul sau o unitate administrativ-teritoriala este actionar majoritar, poate afecta negativ activitatea societatii.

Față de cele prezentate mai sus, propunem Adunării Generale a Acționarilor aprobarea situatiilor financiare incheiate la 31.12.2023 cuprinzand: bilant, cont de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative cat si aprobarea repartizarii profitului net aferent exercitiului financiar 2023.

**Anexe:**

Anexa 1 RAPORT anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.

Anexa 2 RAPORT anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.

**Consiliul de Administrație,**

**Prin Presedintele Consiliului de Administratie**

**Birt Teodor Ioan**

