

# **1. Prezentarea Raportului administratorilor SC URBANA SA pentru activitatea desfășurată în semestrul I 2019, incluzând detalii referitoare la raportările contabile semestriale la 30.06.2019, potrivit prevederilor din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice.**

## **Raportul Consiliului de Administrație al S.C. URBANA S.A. Sibiu**

**referitor la rezultatele economico-financiare aferente semestrului I 2019**

---

### **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;**
- **evaluarea și vânzarea locuințelor fond de stat;**
- **construirea de locuințe cu sprijinul statului precum și a altor locuințe;**
- **prestări servicii în construcții către terți;**

- **prestari servicii în reglementari juridice la imobile, dezmembrari, apartamentari si lotizari;**

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

Incepand cu 01.11.2015, entitatea desfasoara si activitatatile de productie, distributie si furnizare energie termica (cod CAEN 3530).

Pentru aceste activitatii, entitatea detine urmatoarele licente :

- ✓ *Licenta nr. 1850/26.11.2015 emisa de ANRE pentru exploatarea comerciala a capacitatilor de productie a energiei electrice si termice ;*
- ✓ *Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica.*

În semestrul I 2019, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

- **Adunarea Generală a Acționarilor**, formată din cei 23 de consilieri locali
- **Consiliul de Administrație**, cu următoarea componență:
  - AMARIEI LIVIU – Președintele Consiliului de administrație, membru neexecutiv al Consiliului de administrație,
  - SUDITU GHEORGHE- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație,
  - VIZANTIE LUCIAN DUMITRU- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație.
- **Conducerea operativă** a societății a fost asigurată de către:
  - Dl. Mircea Ovidiu, director general numit prin Hotararea CA nr. 6/03.02.2017 pentru o perioada de 4 ani, respectiv 08.02.2017-08.02.2021.

Componenta Consiliului de Administratie s-a aprobat prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 10/29.11.2018 prin care s-au reinnoit mandatele membrilor Consiliului de Administratie al societatii Urbana SA: dl.Amariei Liviu, dl.Suditu Gheorghe, dl. Vizantie Lucian Dumitru pentru o perioada de 3 ani, incepand cu data de 01.01.2019.

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 semestrul I 2019, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sesiunilor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 14 decizii ale Consiliului de Administrație.

Prin Decizia CA 6/12.04.2019 s-a aprobat Planul de Administrare si de Management al SC Urbana SA pentru perioada 2019-2021, inclusiv indicatorii de performanta financiari si nefinanciari rezultati din planul de administrare, ca principal instrument de lucru al administratorilor si directorului pentru perioada mandatului.

În semestrul I 2019, 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.

## 2. Rezultatele economico-financiare

Rezultatele activității desfășurate pe durata semestrului I 2019 au fost realizate cu un număr mediu de 16 salariați. Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2019 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport.

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2019.

**Veniturile totale** inregistrate la 30.06.2019 in suma de **1.948 mii lei** au fost realizate in procent de **108% fata de prevederi** .

**Cifra de afaceri neta** este de **1.895 mii lei în creștere cu 24%** fata de perioada similara a anului precedent, fiind influentate de veniturile conexe activitatii de furnizare energie termica, respectiv servicii suport verificare metrologic a contorilor montati la

beneficiari, servicii care se presteaza o data la 4 ani. Daca excludem aceste venituri din cifra de afaceri cresterea, fata de perioada similara a anului precedent, este de **13%**.

Veniturile înregistrate până la încheierea exercițiului 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 927 mii lei** reprezentand 49% din Cifra de Afaceri, **in crestere cu 27%** fata de exercitiul financiar precedent.

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.

**b) Lucrările prestate de către Serviciul proiectare și vânzare locuințe** (venituri de 30 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) Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază, cum sunt:

- *închirieri de spații proprii* (49 mii lei);
- *alte venituri din exploatare* (53 mii lei);

**d) Activitățile de producere, distributie si furnizare energie termica** au generat, in perioada 01.01.2019-30.06.2019, venituri din furnizare energie termica de 460 mii lei, venituri din subventii aferente cifrei de afaceri de 258 mii lei, venituri conexe din servicii suport verificare metrologica in suma de 169 mii lei, **reprezentand in total 47% din cifra de afaceri**. Centrala termică (situata la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă menajeră un numar de aproximativ 730 de apartamente si 14 spatii comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).

**Cheltuielile totale** înregistrate la 30.06.2019 în cuantum de **1.559 mii lei**, au fost realizate în procent de **90% fata de prevederi** în următoarea structura:

- Cheltuieli cu energia și apa aferenta activitatii centralei termice: 43 % din total cheltuieli, în scadere fata de exercitiul financiar precedent
- Cheltuieli cu prestatiile externe: 25% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 29% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 3% din total cheltuieli

**Profitul brut** aferent semestrului I 2019 a fost de **388 mii lei**, în creștere față de anul precedent. Profitul net este de 355 mii lei.

### 3. Raportările contabile semestriale, indicatori cheie de performanță

SC URBANA SA a întocmit raportările contabile semestriale, pe baza bilanțului de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2019, 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.

Urbana se încadrează în categoria entităților de interes public: “societățile/companiile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”, definită de Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Capitalurile proprii înregistrează o creștere de 16% comparativ cu începutul anului.

În contul prime de capital este înregistrată prima de fuziune de 49.424 lei.

Datoriile pe termen lung în suma de 156 mii lei reprezintă garanțiile reținute unor chiriași în baza contractelor de închiriere (131 mii lei) și sume datorate instituțiilor de credit (25 mii lei). În anul 2017 Urbana a contractat un credit în sumă de 200.000 lei, pentru finanțarea investiției reprezentând reabilitare rețea termică, cu scadență finală la data de 02.08.2019 și următoarele caracteristici:

- Rata anuală a dobânzii: rata ROBOR la 1 luna+ 1,8% ;

- Termen de 24 luni;
- Garanții: ipoteca mobiliara asupra conturilor bancare curente ale societatii si ipoteca mobiliara asupra creanțelor provenite din contractele comerciale.

Prezentăm într-o formă succintă indicatorii din raportările contabile aferente semestrului I 2019:

<b>Indicatori</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>30.06.2019</b>
Active Imobilizate	1.855.088	1.978.618
Active Circulante	1.146.591	1.342.410
Cheltuieli in avans	37.427	170.755
<b>Total Activ</b>	<b>3.039.106</b>	<b>3.491.783</b>
Datorii pe termen scurt	594.788	697.253
Datorii pe termen lung	138.017	156.582
Provizioane	28.252	
Venituri inregistrate in avans	0	5.010
Capital	561.543	561.543
Prime de capital	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	601.630	571.711
Rezerve	743.714	743.714
Rezultat reportat	264.403	351.657
Profitul exercitiului financiar	57.335	354.889
Repartizarea profitului	0	
Capitaluri proprii	2.278.049	2.632.938
<b>Total Pasiv</b>	<b>3.039.106</b>	<b>3.491.783</b>
<b>Activ net contabil</b>	<b>2.278.049</b>	<b>2.637.948</b>

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

### CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Denumire indicator	01.01.2017 - 30.06.2017 (mii Lei)	01.01.2018 - 30.06.2018 (mii Lei)	01.01.2019- 30.06.2019 (mii Lei)
Cifra de afaceri netă	1.340	1.526	1.895
Venituri din exploatare – Total	1.374	1.567	1.948
Cheltuieli de exploatare - Total	1.345	1.355	1.558
<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>29</b>	<b>211</b>	<b>390</b>
Venituri financiare – Total	1	0	0
Cheltuieli financiare – Total	0	3	1
<b>Rezultatul financiar</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>
Venituri totale	1.374	1.567	1.948
Cheltuieli totale	1.344	1.358	1.559
<b>Rezultatul brut</b>	<b>29</b>	<b>209</b>	<b>388</b>
Impozit pe profit	9	36	33
<b>Rezultatul net al perioadei de raportare</b>	<b>20</b>	<b>173</b>	<b>354</b>

Profitul net la 30.06.2019 este de 354.889 lei în creștere fata de perioadele similare precedente.

Prin actul aditional nr. 1/2019 la contractul de mandat sunt stabiliti indicatorii financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa. Indicatorii de performanta financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa au fost realizati in procent de 100%.

## 4. Performanta operationala

Semestrul I 2019 a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

### Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilitați de peste 20% din activitatea de administrare a spatiilor concesionate si activitatile conexe
- ✓ Mentinerea gradului de ocupare a spațiilor

Actiunile de promovare a spatiilor detinute in administrare, organizarea periodica de licitații în vederea închirierii s-au concretizat intr-o imbunatatire a gradului de ocupare spatiilor care este **de peste 85% la 30.06.2019** .

- ✓ *Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor prin continuarea programului de reabilitare, intretinere si reparatii a spatiilor aflate in concesiunea SC Urbana SA, in baza contractului de concesiune nr. 2/2000;*
- ✓ *Reintroducerea in circuitul turistic al comunitatii a Turnului din Gusterita si a zonei aferente, fiind in curs lucrari pentru acest obiectiv (elevatii exterioare si reabilitari exterioare, interioare turn – in valoare de cca 400 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 Municipilui Sibiu, in vederea atingerii parametrilor sociali ceruti de consumatori.

In anul 2019 incepe implementarea **proiectului „Reabilitarea retelelor de distributie a apei calde menajere si conectarea unitatilor de invatamant din aria de deservire a CT 6 Hipodrom la sistemul centralizat (la retea AT1)”,** pentru care s-a obtinut o cofinantare de la bugetul de stat de cca 1 mil lei in cadrul programului “Termoficare 2006-2020 caldura si confort”. Proiectul va cuprinde lucrări de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2, cca 880 ml de retea si extinderea ramurii 2 pentru agentul termic de incalzire, in scopul alimentarii centralizate a Liceului Economic si a viitoarei cladiri a Liceului de Arta.



- ✓ Pentru eficientizarea activitatii de producere a energiei termice Urbana a finalizat, in semestrul I 2019, **proiectul "Instalare echipamente termice pentru sistemul de preparare apa calda menajera"**. In cadrul acestui proiect s-a instalat un cazan nou cu o putere de 600KW, cu rezervoare de acumulare care sa asigure necesarul de energie pentru prepararea apei calde menajere pentru consumatorii centralei. Valoarea totala a investitiei a fost de 198 mii lei, exclusiv TVA, fiind sustinuta din fonduri proprii.
- ✓ 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 se analizeaza permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate.

## 5. Dezvoltarea entitatii, obiective si 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 cheltuielilor ocazionate de recuperarea chiriilor restante de la rău platnici, permanenta preocupare pentru imbunatatirea gradului de ocupare a spatiilor si stabilirea nivelului chiriilor la un nivel realist care să permită desfășurarea activității în condiții de profitabilitate sunt de importanță crucială.

Având în vedere ponderea mare a spațiilor notificate potrivit Legii 10/2001, la data la care acestea vor fi predate proprietarilor de drept, contractele de închiriere existente vor înceta de drept și ca urmare vor afecta veniturile societății.

In ceea ce priveste 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.

**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.

Prin HCL 253/2019 s-a aprobat preluarea obiectului de activitate și a personalului Serviciului Public pentru Administrarea fondului locativ al Municipiului Sibiu, de către SC URBANA SA, începând cu 01.08.2019.

În semestrul II al anului 2019, Consiliul de Administrare își continuă eforturile pentru realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare 2019-2021:

- *Orientarea către client;*
- *Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică;*
- *Menținerea și îmbunătățirea calității serviciilor oferite;*
- *Promovarea competenței profesionale;*
- *Asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică;*
- *Buna guvernanta corporativă.*

Consiliul de Administrație,

Prin Președintele Consiliului de Administrație

Amariei Liviu

