

Cuprins

1. Considerații generale asupra administrării societății	2
2. Rezultatele economico-financiare	5
3. Situațiile financiare anuale	9
4. Performanța operațională pe activități.....	14
5. Capitalul social.....	17
6. Forța de muncă	17
7. Repartizarea profitului.....	18
8. Dezvoltarea entității, obiective și riscuri.....	18
Anexa 1 RAPORT anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A.	21
Anexa 2 RAPORT anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A.	21

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.***

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

Urmare a finalizării procesului de fuziune prin absorbție, începând cu 01.11.2015, entitatea desfășoară și activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică (cod CAEN 3530).

Pentru aceste activități, entitatea detine următoarele licențe :

Licența nr. 1850/26.11.2015 emisă de ANRE pentru exploatarea comercială a capacităților de producere a energiei electrice și termice ;

Licența nr. 2022/25.05.2017 emisă de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizată cu energie termică.

Începând cu 01.08.2019, în baza HCL 253/2019, Urbana SA a preluat obiectul de activitate și personalul Serviciului Public pentru Administrarea fondului locativ al Municipiului Sibiu.

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

În anul 2020, 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.

Componența Consiliului de Administrație s-a aprobat prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 10/29.11.2018 prin care s-au reînnoit 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.

Consiliul de Administratie al societatii a delegat conducerea operativa 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. Prin Hotararea CA nr.2/28.01.2021 dl. Mircea Ovidiu a fost numit ca director general, pentru un nou mandat 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 2020, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 23 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.

Prin activitatea sa, Consiliul de Administratie a urmarit impreuna cu conducerea executiva realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare 2019-2021:

- ✓ Orientarea catre client
- ✓ Desfasurarea activitatii societatii in conditii de eficienta economica
- ✓ Modernizarea si imbunatatirea serviciilor prestate
- ✓ Promovarea competentei profesionale
- ✓ 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 exercitiul financiar 2020, 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 – Ana Tirnovean, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania.

2. Rezultatele economico-financiare

Desi conditiile de piata si mediul economic local au fost si continua sa fie pline de provocari in contextul pandemic actual, Urbana a reusit sa-si mentina o pozitie financiara solida si sa inregistreze o performanta buna in 2020:

- Profit brut: 198 mii lei
- Fluxuri de trezorerire din activitatea de exploatare: 698 mii lei

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2020.

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 23 salariați cu contract de muncă, la care se adauga un numar de 1 salariat cu contract de munca suspendat si contractul de mandat al directorului general.

Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2020 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos (mii lei):

INDICATORI	Nr. rand	BVC 2020	Realizat 2020
VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5)	1	5051	5105
Venituri din exploatare	2	5051	5105
a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	3	692	606
b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	4	0	0
Venituri financiare	5	0	0
CHELTUIELI TOTALE (Rd.6=Rd.7+Rd.19)	6	4954	4845
Cheltuieli din exploatare, din care:	7	4954	4845
Cheltuieli cu bunuri si servicii	8	2141	2141
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	9	610	659
Cheltuieli cu personalul, din care:	10	1829	1599
C0. Cheltuieli de natura salariala (Rd.12+Rd.13)	11	1589	1363
C1. cheltuieli cu salariile	12	1417	1235
C2. bonusuri	13	172	127
C3. alte cheltuieli cu personalul, din care:	14		
ch. cu plati compensatorii	15		
C4. cheltuieli aferente contractului de mandat	16	203	203
C5. ch. cu contributiile datorate de angajator	17	37	33
Alte cheltuieli de exploatare	18	374	446
Cheltuieli financiare	19	0	0
REZULTATUL BRUT (profit)	20	97	260
IMPOZIT PE PROFIT CURENT	21	22	62
PROFIT NET	22	75	198

Nota: In categoria cheltuielilor cu impozite, taxe si varsaminte asimilate sunt incluse si cheltuieli cu redevente si contributia ANL reprezentand recuperare investitie, preluate din cont 612 (530 mii lei). Acestea sunt evidentiata in Formularul 20 Cont Profit si Pierdere la rd. 32.

Veniturile totale inregistrate la 31.12.2020 in suma de 5.104.517 lei au fost realizate in procent de 101% fata de prevederi .

Cifra de afaceri neta este de 5.009.247 lei în creștere cu 25% fata de exercitiul financiar precedent, urmare a preluarii activitatii de inchiriere a fondului locativ din proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu, incepand cu 01.08.2019.

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 1.843.672 lei**, reprezentand **37% din Cifra de Afaceri**. Din totalul de 91 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în concesiunea Urbana, la 31.12.2020:

- 65 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- 8 spații fără chiriași revendicate de foștii proprietari în temeiul Legii nr. 10/2001 sau în baza altor legi și care nu se pot reînchiria, deci rămân inactive;
- 2 spații improprii pentru închiriere (stare avansată de degradare/necesită reglementare juridică);
- 1 spațiu predat prin H.C.L. în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție;
- 4 spații implicate în procese pe rol;
- 11 spații fără chiriași;

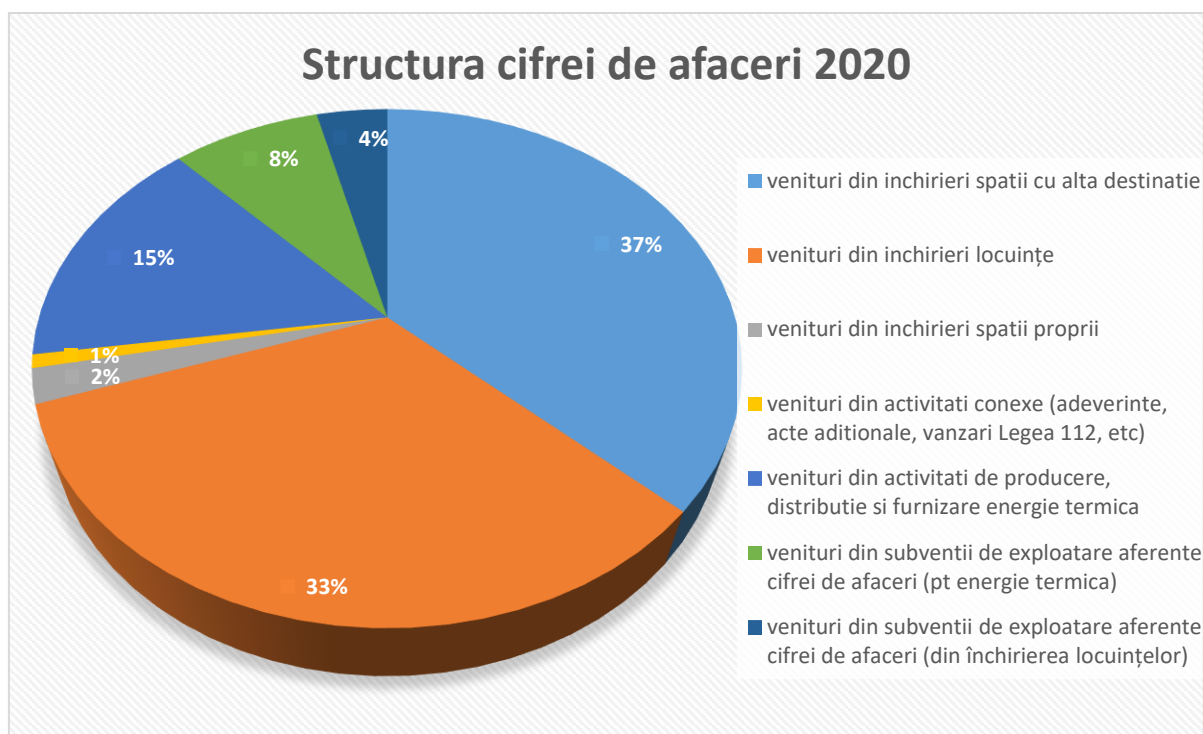
Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana înregistrează venituri din contracte de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute, teren rămas în proprietatea privată a municipiului Sibiu. Terenul se poate vinde numai la cererea chiriașului și 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, preluată începând cu 01.08.2019, a generat venituri din chirii de 1.648.443 lei și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 194.394 lei, reprezentand 37 % din cifra de afaceri.

b) Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000 (venituri de 42 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 108 mii lei, reprezentand **2% din cifra de afaceri**.
- d) **Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică** desfășurate în urma procesului de fuziune au generat, în perioada 01.01.2020-31.12.2020, venituri din furnizare energie termică de 764.148 lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 407.852 lei, reprezentand **23% 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 710 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 96 mii lei, reprezentand penalități și alte venituri din exploatare, care nu se includ în cifra de afaceri.



Structura cifrei de afaceri la 31.12.2020

Cheltuielile totale înregistrate la 31.12.2020 în cuantum de 4.844.746 lei, au fost realizate în procent de 98% față de prevederi în următoarea structură:

- Cheltuieli cu energia și apă aferentă activității centralei termice: 24 % din total cheltuieli, în scădere față de exercitiul financiar precedent
- Cheltuieli cu bunuri și servicii: 19 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu redevență și contribuția ANL privind recuperarea investiției: 11% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 33% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite și taxe locale: 3% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 9% din total cheltuieli, în cadrul acestor cheltuieli fiind incluse și ajustările pentru depreciere create neincasate.

Pentru exercitiul financiar 2020 Urbana a înregistrat un **profit brut 259.771 lei** și un **profit net în cuantum de 197.980 lei**.

3. Situațiile financiare anuale

Pentru exercitiul financiar 2020, 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 încadrează în categoria entităților de interes public: “societățile/comaniile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”, definită de reglementările menționate. Pentru entitățile 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 balanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020, 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 31.12.2020

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2020 sunt redate in cele ce urmeaza:

Indicatori (lei)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Active Imobilizate	1.855.088	2.526.009	2.746.584
Active Circulante	1.146.591	1.067.437	1.808.003
Cheltuieli in avans	37.427	69.897	61.452
Total Activ	3.039.106	3.663.343	4.616.039
Datorii pe termen scurt	594.788	682.256	843.547
Datorii pe termen lung	138.017	342.864	846.336
Provizioane	28.252	39.878	39.878
Venituri inregistrate in avans	0	4.198	416.680
Capital subscris varsat	260.543	260.543	260.543
Capital subscris si nevarsat	301.000	301.000	
Prime de capital	49.424	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	601.630	541.792	529.544
Rezerve	743.714	963.861	991.051
Rezultat reportat	264.403	381.577	446.719
Profitul exercitiului financiar	57.335	316.098	197.980
Repartizarea profitului	0	(220.148)	(5.663)
Capitaluri proprii	2.278.049	2.594.147	2.469.598
Total Pasiv	3.039.106	3.663.343	4.616.039
Activ net contabil	2.278.049	2.594.147	2.469.598

Activele imobilizate au înregistrat o evoluție favorabilă, evoluție determinată de investițiile efectuate de entitate la bunurile proprii și la bunurile deținute în concesiune.

Capitalurile proprii înregistrează o scădere cu 5% comparativ cu 31.12.2019, urmare a retratării contabile a capitalului subscris și neversat reprezentând teren aferent sediului social, în valoare de 301.000 mii lei:

In anul 2014 SC URBANA SA a demarat procedura de majorare a capitalului social cu valoarea terenului aferent sediului social, situat in Sibiu, Str. Andrei Saguna nr. 9, în suprafață de 1362 mp, înscris în CF nr. 121710 Sibiu, în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului (seria SB 0045) și în conformitate cu prevederile art. 6 alin. 3 din HG nr. 834/1991:

„3) Valoarea terenurilor evaluate potrivit alin. (1), actualizată cu indicii de inflație până la data evaluării, se include, potrivit legii, în patrimoniul societăților comerciale, iar capitalul social al acestora se majorează conform dispozițiilor art. 113 lit. f) și art. 210 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

In evidența contabilă operațiunea s-a înregistrat în contul 1011 “Capitalul social subscris și neversat”, conform reglementărilor contabile (Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate).

Prin raportul inspecției economico-financiare, derulate la SC URBANA SA în anul 2015, s-a contestat modul de obținere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate de către URBANA SA și s-a dispus clarificarea situației juridice a terenului, în sensul stabilirii tipului de proprietate a terenului (domeniul public sau privat al Statului Român). Din acest motiv societatea a suspendat procedura de majorare a capitalului social până la clarificarea situației juridice a terenului. La data bilanțului exista o acțiune în instanță prin care Urbana contestă parțial dispoziția de măsuri 119/15.05.2015 emisă de ANAF, în urma inspecției economico-financiare menționate anterior.

Astfel până la reglementarea situației juridice, terenul va fi evidențiat în contul 456 “Decontări cu acționarii/asociații privind capitalul”.

Dacă eliminăm influența modificării tratamentului contabil al activului-teren, pentru a asigura comparabilitatea în timp a poziției financiare, observăm o creștere a capitalurilor proprii care indică faptul că societatea reușește să-și consolideze capacitatea de autofinanțare și autonomia financiară.

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

Rezervele înregistrează creștere cu suma de 27 mii lei reprezentând facilități fiscale pentru profitul reinvestit conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal și rezerve constituite din profitul exercitiului financiar anterior ca surse proprii de finanțare.

Datoriile curente (< 1 an) deși înregistrează creșteri de la o perioadă la alta, acestea provin din activitatea curentă, la finele exercitiului nu se înregistrează plăți restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

Datoriile necurente (> 1 an) au crescut semnificativ ca urmare a constituirii de garanții de bună execuție în cuantumul a 3 chirii lunare pentru locuințele din fondul locativ închiriate, în conformitate cu prevederile contractelor de închiriere.

Suplimentar față de anul anterior, în categoria datoriilor pe termen lung este evidențiată și valoarea terenului aferent sediului societății (301.000 lei) care se regăsește în contul 456 Decontări cu acționarii privind capitalul (anterior fiind contabilizată în contul 1012 Capital subscris și neversat.)

În anul 2020 entitatea nu a avut angajate credite.

Performanța financiară

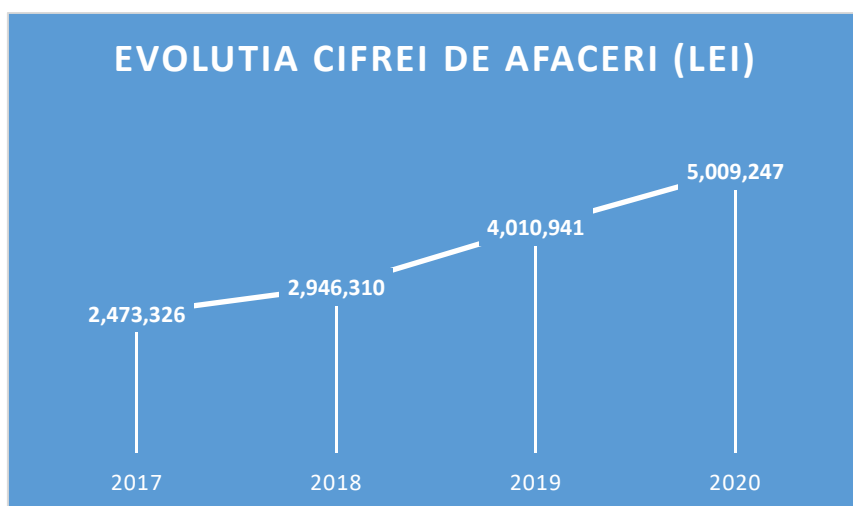
Evoluția performanței financiare a societății este redată în cele ce urmează:

Denumire indicator	2017	2018	2019	2020
Cifra de afaceri netă	2.473.326	2.946.310	4.010.941	5.009.247
Venituri din exploatare – Total	2.555.007	3.031.770	4.104.918	5.104.512
Cheltuieli de exploatare - Total	2.503.534	2.918.409	3.754.223	4.844.746
Rezultatul din exploatare - Profit	51.473	113.361	350.695	259.766
Venituri financiare – Total	241	164	60	5
Cheltuieli financiare – Total	1.867	5.493	1.495	
Rezultatul financiar	(1.626)	(5.329)	(1.435)	5
Venituri totale	2.555.248	3.031.934	4.104.978	5.104.517
Cheltuieli totale	2.505.401	2.923.902	3.755.718	4.844.746
Rezultatul brut - Profit	49.847	108.032	349.260	259.771
Impozit pe profit	23.206	50.697	33.162	61.791
Rezultatul net al exercițiului financiar	26.641	57.335	316.098	197.980

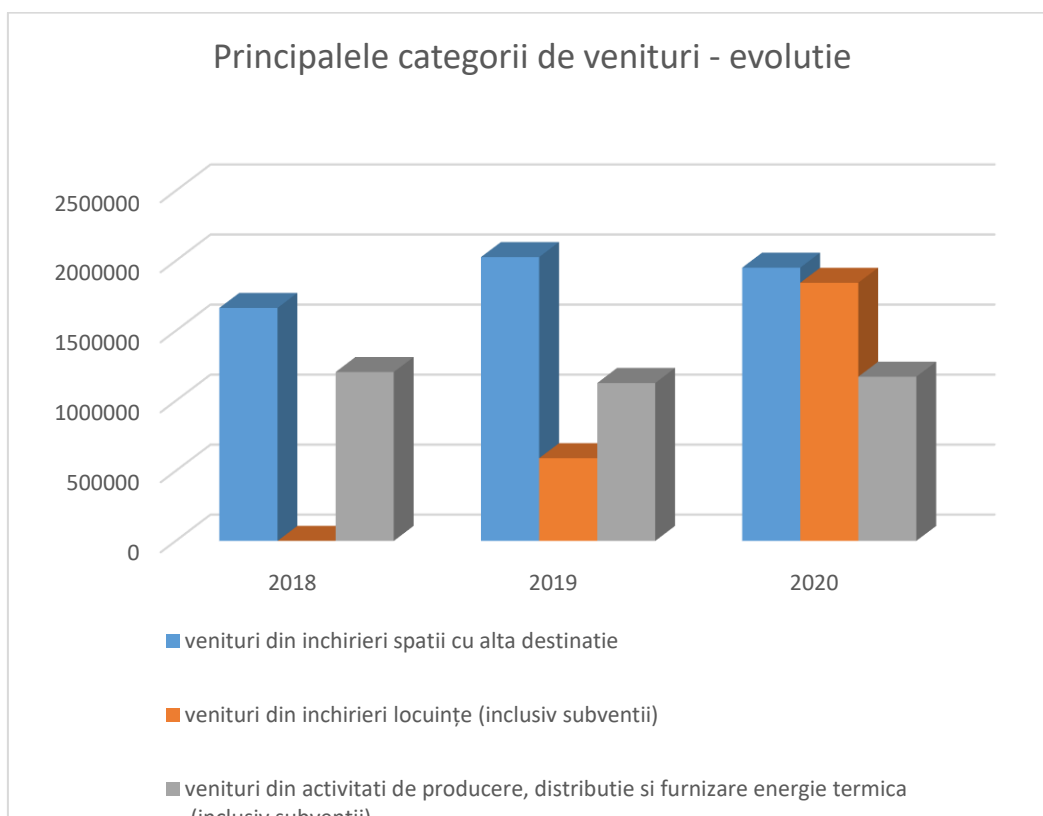
Profitul net al exercițiului financiar 2020 este de 197.980 lei.

Cifra de afaceri si veniturile totale înregistrate în anul **2020** a crescut cu **25%** față de anul 2019, în timp ce cheltuielile totale au crescut cu 30% fata de exercitiul financiar precedent.

Raportat la anul 2017, cifra de afaceri a societatii s-a dublat, influentata fiind de cresterea gradului de ocupare a spatiilor si de preluarea, incepand cu 01.08.2019, a activitatii de administrare a fondului locativ al Municipiului Sibiu.



Pentru exercitiul financiar 2020 dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 61.791 lei.



4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2020 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 demarat procesul de **digitalizare** atat a serviciilor oferite de societate cât și a procedurilor și proceselor interne. La nivelul anului 2020 s-au introdus noi modalitati de plata pentru clienti (colectarea facturilor prin activarea șabloanelor manuale pe echipamentele/automatele BCR și Internet banking). 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 si **posibilitatea clientilor de a-si plati online facturile, printr-un cont special creat**. Cheltuielile de capital alocate digitalizarii (echipamente, modernizare site, platforma de plati online) au fost de 30 mii lei.
- ✓ In contextul Pandemiei Covid – 19, la nivelul societatii se continua implementarea masurilor pentru protejarea sanatatii si securitatii anagajatilor si asigurarea continuitatii activitatii.

Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de **16 %** din activitatea de administrare a spatiilor imobilelor concesionate si activitatile conexe.
- ✓ Mentinerea gradului de ocupare a spațiilor

Urmare a instituirii, la nivel national, a starii de urgenta/alerta pentru evitarea raspandirii virusului Covid19 si a masurilor subsecvente luate de autoritati care au vizat actiuni in planul sanatatii publice, concomitent cu limitarea sau intreruperea activitatilor socioeconomice, chiriasi afectati de aceste masuri au invocat clauza de forta majora din

contractile de inchiriere solicitand suspendarea contractului pe aceasta perioada sau renegocierea chiriei.

Raportat la contractele de inchiriere in derulare si la domeniile de activitate, se disting urmatoarele categorii de chiriasi:

- Societati care au fost direct afectate de catre masurile dispuse de autoritati (restaurante, cafenele sau alte localuri publice)
- Societati care au fost afectate indirect, prin restrangerea activitatii si reducerea vanzarilor/incasarilor sau veniturilor.

Prin Decizia CA 06/02.04.2020, Consiliul de Administratie al societatii a mandatat conducerea executiva pentru renegocierea contractelor in derulare pana la finele anului 2020, in functie de particularitatile fiecarui client in parte, prin reducerea/suspendarea chiriei pentru perioada aferenta starii de urgenta/alerta, majorarea termenului de plata a facturilor, acordarea unei perioade de gratie la plata facturilor.

Chiar daca 2020 a fost un an imprezibil pe piata chiriilor datorita contextului crizei sanitare si economice, Urbana a reusit sa depaseasca aceste provocari prin masuri care au avut ca rezultat mentinerea unui grad de ocupare a spatiilor de 86% la 31.12.2020 si asigurarea continuitatii activitatii societatii in conditii de profitabilitate.

- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesiune

S-au continuat actiunile de amenajare, intretinere si reparatii a spatiilor si locuintelor din concesiunea societatii. In anul 2020 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 514 mii lei, la care se aduga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de , reprezentand impreuna 13% din total cheltuieli. Comparativ, in anul precedent s-au inregistrat cheltuieli de intretinere si reparatii de 146 mii lei.

Obiectivele de investitii reprezentand lucrari de reabilitare la locuintele din concesiunea societatii, cu transferuri de la bugetul local au insumat 414 mii lei:

- ✓ Reabilitare imobil str. Verzăriei nr. 14B
- ✓ Lucrari de reparatii acoperis la locuinta situata in Sibiu, Str. Noua nr. 37,

- ✓ Lucrari de renovare interioara la locuinte (Str. Henri Coanda, nr. 57, bl. 12, str. Barsei, nr. 10)
- ✓ Lucrări privind execuția lucrărilor de instalații de încălzire (tr. Lupei, nr. 13, ap. 12)

Activitatea de alimentare cu energie termică în sistem centralizat

- ✓ Optimizarea costurilor de distribuție și furnizare a energiei termice prin modernizarea infrastructurii de distribuție, cu sprijinul Primăriei Municipiului Sibiu, în vederea atingerii parametrilor sociali ceruți de consumatori.

Primăria Municipiului Sibiu împreună cu Urbana a demarat, în anul 2020, lucrările de execuție pentru **proiectul: „Reabilitarea rețelelor de distribuție a apei calde menajere și conectarea unităților de învățământ din aria de servitudine a CT 6 Hipodrom la sistemul centralizat (la rețeaua ATI)”**. Proiectul cuprinde lucrări de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2, cca 880 ml de rețea și extinderea ramurii 2 pentru agentul termic de încălzire, în scopul alimentării centralizate a Liceului Economic și a viitoarei clădiri a Liceului de Artă. Investiția totală este de 1,7 mil lei cu o cofinanțare de la bugetul de stat de cca 1 mil lei prin programul “Termoficare 2006-2020 căldura și confort”.

Lucrările de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2, finalizate în luna octombrie 2020 au avut ca rezultat reducerea pierderilor de apă caldă pe rețele cu peste 50%, comparativ cu media perioadei anterioare reabilitării.

Lucrările de execuție a bransamentului celor două unități de învățământ au fost finalizate în prima parte a acestui an.

- ✓ Pentru atingerea obiectivului siguranță în exploatare s-a *elaborat și monitorizat planul de întreținere și reparații împreună cu o societate specializată.*
- ✓ Asigurarea continuității și calității serviciului

Pentru asigurarea calității serviciului se monitorizează permanent parametrii activității de energie termică astfel încât să se asigure furnizarea apei calde menajere și a agentului termic de încălzire în parametrii optimi, conform standardelor și contractelor

incheiate cu beneficiarii societatii. De asemenea se monitorizeaza si analizeaza permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate. Astfel, la nivelul perioadei, procentul reclamatilor (5%) se incadreaza in tinta planificata.

Au fost efectuate reparatii capitale ale echipamentelor de productie energie termica (cazane) in valoare de 27 mii lei, pentru a se asigura rezerva de echipamente functionale si autorizate ISCIR, in perioada sezonului rece.

5. Capitalul social

La 31.12.2020, 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 - Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

In contul 456 (Decontari cu actionarii privind capitalul), este înregistrată suma de 301.000 lei, reprezentând valoarea terenului sediului societății, pentru care a fost obținut certificatul de atestare a dreptului de proprietate (detalii la capitolul Active, datorii si pozitia financiara).

6. Forța de muncă

Societatea a inregistrat in anul 2020 un număr mediu de 23 salariați cu contract de muncă, 1 salariat cu contract de munca suspendat, la care se adauga contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile/indemnizatiile aferente exercițiului financiar 2020 au fost de 1.540.512 lei, cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general si membrilor Consiliului de Adminitrstie.

Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2020.

7. Repartizarea profitului

Componența profitului net realizat în anul 2020 este următoarea:

1. Venituri totale	5.104.517 lei
2. Cheltuieli totale	4.844.746 lei
3. Profitul brut	259.771 lei
4. Impozitul pe profit	61.791 lei
5. Profit net de repartizat (3-4)	197.980 lei

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A., întrunit în ședința din data de 17.05.2021, propune A.G.A., ca profitul net înregistrat pe anul 2020, în suma de 197.980 lei, să fie repartizat după cum urmează:

PROFIT DE REPARTIZAT	197.980
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	5.663
Profit ramas de repartizat	192.317
dividende (min. 50%)	96.159
surse proprii de finantare	96.158

8. 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 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.

Impactul Covid -19 si evenimente ulterioare datei bilantului

In contextul starii de urgenta si alerta instituite la nivel national si tinand cont de reglementarile si recomandari autoritatilor, la nivelul societatii s-au luat o serie de masuri, pentru protejarea sanatatii si securitatii anagajatilor si asigurarea continuitatii activitatii:

- ✓ Asigurarea unui mediu de lucru igienic și curat, diseminarea, catre angajati, a informatiilor privind masuri preventive, reguli, recomandari pentru evitarea/limitarea raspandirii virusului.
- ✓ Instituirea unor masuri de reducere a contactelor intre personalul propriu și public/terti, (organizarea on-line a relatiilor cu publicul, introducerea unor metode moderne de plata: plata facturilor la automatele BCR, plata on- line a facturilor pe site-ul societatii, etc)
- ✓ Organizarea online a sedintelor.
- ✓ Lucru in regim de tele-munca.
- ✓ Consultarea permanenta cu avocatul societatii cu privire la aspecte/reglementari specifice acestei perioade pentru o abordare adecvata.
- ✓ Controlul costurilor: pentru incadrarea in indicatorii economico-financiari aprobati s-a urmarit limitarea cheltuielilor efectuate proportional cu gradul de realizare a veniturilor totale.
- ✓ Urmarirea atenta si asigurarea fluxurilor de numerar necesare desfasurarii activitatii.

Recuperarea chiriilor restante reprezintă o provocare in contextul actual avand in vedere impactul asupra mediului economic al masurilor stabilite de autoritati pe durata starii de urgenta si a starii de alerta. Din acest motiv depunem eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă a acestor probleme adaptate la specificul fiecarei categorii de chiriasi (ex: esalonari la plata, conditionarea achitarii debitelor pentru o renegociere a pretului contractului, etc).

Nu au avut loc alte elemente semnificative ulterioare datei bilantului, de natura sa afecteze continuitatea activitatii si sa ajusteze cifrele din situatiile financiare.

Riscurile financiare identificate la nivelul societatii sunt:

Riscul de credit reprezinta principala expunere a societatii, avand in vedere indeplinirea greoaie a obligatiilor contractuale de catre anumiti parteneri. Conducerea entitatii supravegheaza aceasta expunere si urmareste diminuarea ei prin demersuri in instanta sau intreruperea prestarii unor servicii.

Riscul de piata - pentru activitatile de productie, distributie si furnizare energie termica preturile sunt reglementate de autoritatile competente. Aprobarea/avizarea unor preturi care nu acopera costurile sau o crestere semnificativa a pretului gazelor naturale (principala materie prima pentru producerea energiei termice) necorelata cu aprobarea cresterilor de pret practicate de societate de catre autoritatile competente poate genera pierderi semnificative.

In ceea ce priveste activitatea de administrarea spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta, o scadere a preturilor pe piata chiriilor poate afecta negativ veniturile societatii.

Riscul fluxului de numerar - societatea poate fi expusa acestui risc urmare a intarzierilor la plata din partea clientilor, a neincasarii subventiilor si a declinului vanzarilor (reducerea numarului de clienti).

Riscul juridic rezida din numarul mare de procese in care Urbana este parte. Desi acesta nu poate fi cuantificat, conducerea societatii considera ca expunerea la aceasta categorie de risc nu este in masura sa afecteze semnificativ activitatea companiei.

Riscul fiscal Interpretarea textului si procedurile de implementare in practica ale reglementarilor fiscale aflate in continua schimbare, pot sa difere si sa 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 31.12.2020 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 2020.

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

Amariei Liviu

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters, likely representing the name 'Amariei Liviu' mentioned in the text above.