

Raportul (de gestiune) al Consiliului de Administrație al

S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente

semestrului I 2025

Cuprins

Raportul (de gestiune) al Consiliului de Administrație al	1
S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente	1
semestrului I 2025	1
1. Considerații generale asupra administrării societății.....	2
2. Rezultatele economico-financiare	5
3. Raportari contabile semestriale	9
4. Performanta operationala pe activitati.....	11
5. Capitalul social	13
6. Forța de muncă	13
7. Dezvoltarea entității, obiective și riscuri	13

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 locuința din fondul locativ de stat;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința 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 2024, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

Adunarea Generală a Acționarilor

Capitalul social al societatii Urbana SA (Societate) este detinut in tootalitate 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. 3160/18.12.2024 se numeste **dl. Helmut Lerner**, ca **reprezentant al Municipiului Sibiu in Adunarea Generala a Acționarilor** 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. 01/21.01.2025 , in baza Dispoziției Primarului nr. 13 /2025, perioada mandatului de 4 ani, începând cu data de 01.04.2025.

Dl. Popa Ioan Rareș - membru neexecutiv, numit prin Hotararea AGA nr. 01/21.01.2025 , in baza Dispoziției Primarului nr. 13 /2025, perioada mandatului de 4 ani, începând cu data de 01.04.2025.

D-na Serghe Eva - membru neexecutiv, numit prin Hotararea AGA nr. 04/28.04.2025, in baza Dispoziției Primarului nr. 664 /2025, perioada mandatului 29.04.2025-31.03.2029.

Conducerea executiva

Consiliul de Administrație al societății, în exercitarea atribuțiilor conferite de actul constitutiv și de legislația aplicabilă în materie de guvernanta corporativă, a delegat conducerea operativă a societății către domnul Mircea Ovidiu, în calitate de Director General, numit inițial prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 2/28.01.2021, pentru un mandat de 4 ani, cu perioada de exercitare cuprinsă între 09.02.2021 și 08.02.2025.

Având în vedere necesitatea asigurării continuității conducerii executive până la finalizarea procedurii de selecție a noului director general, Consiliul de Administrație a aprobat, prin Decizia nr. 1/29.01.2025, prelungirea mandatului domnului Mircea Ovidiu pentru o perioadă suplimentară de 5 luni, respectiv până la data de 08.07.2025, perioadă în care se desfășoară procedura de selecție conform prevederilor OUG nr. 109/2011.

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 2025, Consiliul de Administrație s-a întrunit în cadrul ședințelor ordinare, cu o prezență de 100% a membrilor. În cadrul acestor ședințe, au fost adoptate 17 decizii ale Consiliului de Administrație.

De asemenea, s-a aprobat componenta de administrare a Planului de Administrare al SC URBANA SA, aferentă mandatului 2025–2026, în vederea atingerii indicatorilor de

performanță financiari și nefinanciari, conform prevederilor OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice.

Consiliul de Administrație, prin activitatea desfășurată, acționează în colaborare cu conducerea executivă pentru realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare, după cum urmează:

- ✓ Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică;
- ✓ Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate;
- ✓ Management performant și dezvoltarea resursei umane;
- ✓ Responsabilitate socială și orientare către cetățean;
- ✓ Asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică, atât cantitativ cât și calitativ, în condițiile legii și ale contractului de delegare;
- ✓ Asigurarea unei bune guvernanțe corporative.

În perioada raportată, nu s-au înregistrat tranzacții între societate și: administratorii acesteia, directorii executivi, angajații sau acționarii care dețin controlul asupra societății, ori entități controlate de aceștia, conform art. 52 din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice.

2. Rezultatele economico-financiare

Urbana S.A. a reușit să își mențină o poziție financiară solidă și să înregistreze o performanță bună în semestrul I 2025, evidențiată prin următorii indicatori:

Profit brut: 403 mii lei

Profit net: 336 mii lei

Capitaluri proprii: 6.838 mii lei

Principalii indicatori financiari se încadrează în limitele aprobate prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli aferent semestrului I 2025.

Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2025 a fost realizat, conform datelor prezentate în prezentul raport și, într-o formă sintetică, este reflectat în situația de mai jos (valori exprimate în mii lei).

INDICATORI	Buget 30.06.2025	Realizat 30.06.2025	%
VENITURI TOTALE	3.611,05	3.652,62	101%
Venituri din exploatare, din care:	3.611,05	3.640,08	101%
a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	638,03	681,21	107%
b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	0,00	0,00	
Venituri financiare	0,00	12,55	
CHELTUIELI TOTALE	3.398,56	3.249,56	96%
Cheltuieli din exploatare, din care:	3.398,56	3.249,56	96%
Cheltuieli cu bunuri si servicii	1.791,31	1.728,46	96%
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	369,00	368,92	100%
Cheltuieli cu personalul, din care:	1.003,97	937,74	93%
C0. Cheltuieli de natura salariala (Rd.12+Rd.13)	825,04	806,37	98%
C1. cheltuieli cu salariile	713,89	703,16	98%
C2. bonusuri	111,15	103,21	93%
C3. alte cheltuieli cu personalul, din care:			
C4. cheltuieli aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control, comisii si comitete	159,75	113,20	71%
C5. ch. cu contributiile datorate de angajator	78,35	18,17	23%
Alte cheltuieli de exploatare	0,00	214,43	
Cheltuieli financiare		0,00	
REZULTATUL BRUT (profit)	212,49	403,07	190%

Pe parcursul exercițiului financiar 2025, Urbana S.A. a înregistrat o execuție bugetară echilibrată, cu venituri realizate în proporție de 101% și cheltuieli în proporție de 96% față de prevederi. Performanța economică este evidențiată de un rezultat brut cu 90% peste estimări. Aceste rezultate confirmă o gestionare eficientă a resurselor și capacitatea societății de a-și adapta activitatea în contextul economic actual, menținând profitabilitatea și sustenabilitatea operațională.

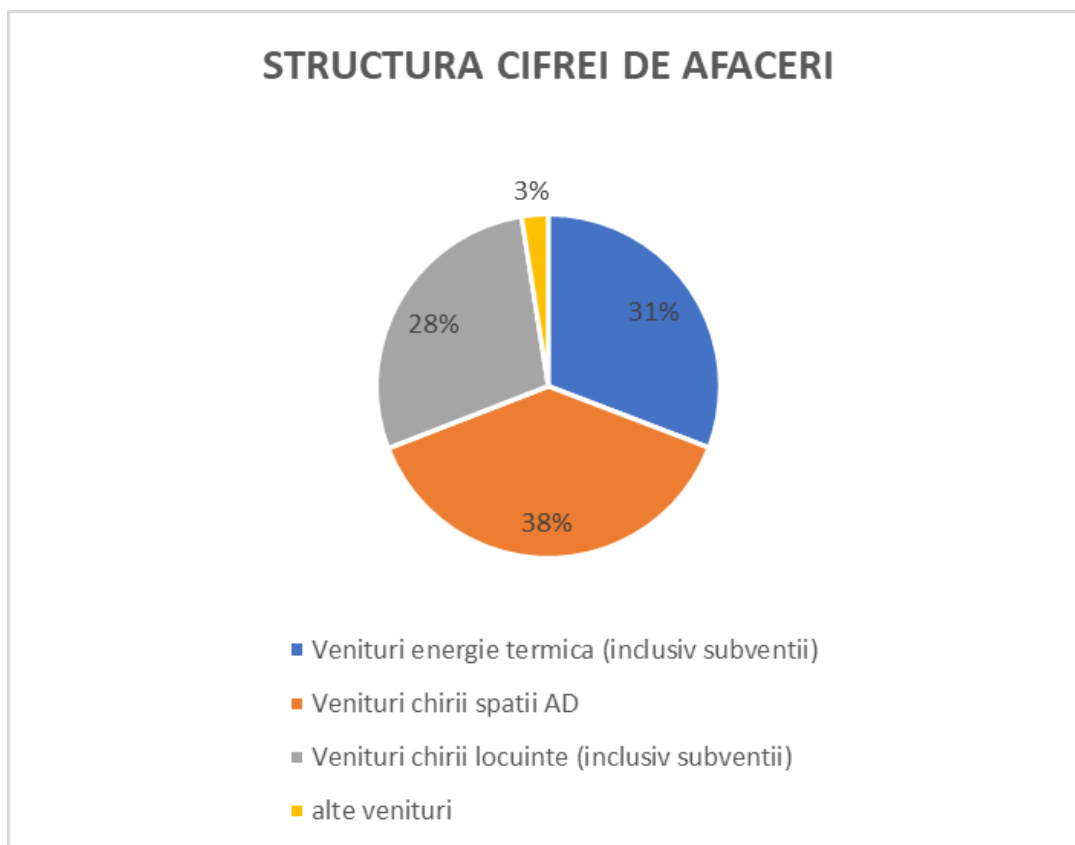
Veniturile totale înregistrate la data de 30.06.2025 au fost în sumă de 3.653 mii lei, reprezentând un grad de realizare de **101% față de prevederile** Bugetului de Venituri și Cheltuieli aprobat.

Cifra de afaceri neta este de **3.574 mii lei** în creștere cu **4%** fata de exercitiul financiar precedent.

Veniturile înregistrate în exercițiul 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 1.394 mii lei**, reprezentand **38% din Cifra de Afaceri**. În această categorie sunt incluse și veniturile din închirierea de spații proprii în incinta sediului social al societății, A. Saguna nr. 9 în valoare de 64 mii lei.
- b) Activitatea de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe** a generat venituri din chirii și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 1.033 mii lei, reprezentand **28 % din cifra de afaceri**.
- c) Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică** desfășurate în baza contractului de delegare 1/2017, au generat, în perioada 01.01.2025-30.06.2025, venituri din furnizare energie termică de 586 mii lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 536 mii lei, reprezentand **31% 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).
- d) Alte surse de venituri** realizate din activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000 și servicii conexe celor de bază 91 mii lei.

Structura cifrei de afaceri la 31.12.2025



Cheltuielile totale înregistrate la data de 30.06.2025 au fost în cuantum de **3.250 mii** lei, reprezentând un grad de realizare de **96% față de prevederile** Bugetului de Venituri și Cheltuieli. Structura acestora se prezintă după cum urmează:

- a. Cheltuieli cu energia și apa – 35% din totalul cheltuielilor, în creștere față de perioada similara precedentă;
- b. Cheltuieli cu bunuri și servicii – 18% din totalul cheltuielilor;
- c. Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate (redevențe, impozite locale) – 11% din totalul cheltuielilor;
- d. Cheltuieli cu personalul – 29% din totalul cheltuielilor;
- e. Alte cheltuieli de exploatare – 7% din totalul cheltuielilor, categorie care include și ajustările pentru deprecierea creanțelor neîncasate.

Pentru semestrul I 2025 Urbana a înregistrat un **profit brut 506.846 lei** și un **profit net în cuantum de 336.366 lei**.

3. Raportari contabile semestriale

URBANA SA a întocmit raportările contabile semestriale, pe baza balanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2025, 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 30.06.2025

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2024 sunt redade in cele ce urmeaza:

Indicatori (lei)	01.01.2025	30.06.2025	%
Active Imobilizate	6.643.822	6.792.593	102%
Active Circulante	2.663.826	2.825.581	106%
Cheltuieli in avans	1.491	232.941	15626%
Total Activ	9.309.139	9.851.115	106%
Datorii pe termen scurt	1.430.073	1.675.623	117%
Datorii pe termen lung	517.680	560.926	108%
Provizioane	106.193	106.193	100%
Venituri inregistrate in avans	671.260	671.260	100%
Capital subscris varsat	3.309.443	3.309.443	100%
Capital subscris si nevarsat			
Prime de capital	49.424	49.424	100%
Rezerve din reevaluare	476.100	469.420	99%
Rezerve	2.083.667	2.166.235	104%
Rezultat reportat	500.163	506.843	101%
Profitul exercitiului financiar	348.447	336.366	97%
Repartizarea profitului	-183.311	0	0%
Capitaluri proprii	6.583.933	6.837.731	104%
Total Pasiv	9.309.139	9.851.734	106%
Activ net contabil	6.583.933	6.837.731	104%

În semestrul I 2025, Urbana S.A. a înregistrat o îmbunătățire a poziției financiare, reflectată în creșterea activului net contabil și a capitalurilor proprii cu 4%.

Activele imobilizate au crescut cu 2%, semnalând investiții continue în infrastructură și echipamente, cu impact pozitiv pe termen lung asupra capacității operaționale.

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

Datoriile curente (< 1 an) provin din activitatea curentă, 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.

Performanța financiară

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

Denumire indicator (lei)	30.06.2024	30.06.2025	%
Cifra de afaceri netă	3.432.474	3.574.103	104%
Venituri din exploatare – Total	3.459.931	3.640.078	105%
Cheltuieli de exploatare - Total	2.886.924	3.249.556	113%
Rezultatul din exploatare - Profit	573.007	390.522	68%
Venituri financiare – Total	920	12.545	1364%
Cheltuieli financiare – Total	3.490		0%
Rezultatul financiar	-2.570	12.545	-488%
Venituri totale	3.460.851	3.652.623	106%
Cheltuieli totale	2.890.414	3.249.556	112%
Rezultatul brut - Profit	570.437	403.067	71%
Impozit pe profit	151.384	66.701	44%
Rezultatul net al exercițiului financiar	419.053	336.366	80%

Pentru semestrul I 2025, profitul net al exercițiului financiar a fost de 336.366 lei.

Veniturile totale înregistrate au înregistrat o creștere de 5% față de anul anterior, în timp ce cheltuielile totale au crescut într-un ritm mai accelerat, de 13% comparativ cu exercițiul financiar precedent.

✓ Factori care au influențat cheltuielile

Creșterea cheltuielilor cu întreținerea și reparațiile locuințelor a generat o presiune suplimentară asupra costurilor operaționale, comparativ cu anul precedent (+71%)

Creșterea cheltuielilor privind gazele naturale utilizate în producerea energiei termice (+39%)

Cifra de afaceri și veniturile din exploatare au înregistrat în continuare o evoluție pozitivă, însă cu un ritm de creștere mai moderat față de anii anteriori, ceea ce reflectă o etapă de consolidare a activității societății.

4. Performanta operationala pe activitati

Semestru I 2025 a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

La nivelul intregii societatii

- ✓ 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.

Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilități >20 % din activitatea de administrare a spatiilor imobilelor concesionate si activitatile conexe.
- ✓ Gradul de ocupare a spațiilor >90%
- ✓ 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 semestrul I 2025 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 192 mii lei, la care se adauga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de 34 mii lei , reprezentand impreuna 7% din total cheltuieli.

In cadrul Programului de investitii, dotari si sursele de finantare s-au realizat urmatoarele cheltuieli din surse proprii:

- ✓ Dotari (Licente, server) : 48 mii lei
- ✓ Reabilitare imobile Kiev 21: 75 mii lei, Bieltz 81: 80 mii lei
- ✓ Imobilizari in curs - Ocnei 3: 76 mii lei, parcare Independentei 49 mii lei,

- ✓ Actualizare studiu DALI Henri Coanda 26 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 24% în semestrul I 2025. Această îmbunătățire marchează o reușită importantă în eficientizarea distribuției de resurse și subliniază eficacitatea investițiilor în modernizarea infrastructurii.

Pentru atingerea obiectivului siguranța în exploatare s-a *elaborat și monitorizat planul de intretinere 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 încheiate cu beneficiarii societății. De asemenea se monitorizează și analizează permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate. Astfel, la nivelul perioadei, procentul reclamațiilor se încadrează în ținta planificată.

- ✓ Actualizarea Strategiei locale pentru serviciul de alimentare cu energie termică a populației din Municipiul Sibiu în perioada 2024-2034 și pentru perspectiva 2050

5. Capitalul social

La 31.12.2024, capital social al Urbana este în valoare de 3.309.442,50 Lei format din 1.219.560 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei / acțiune. Întregul capital social este deținut de acționarul unic - Municipiul Sibiu.

6. Forța de muncă

În semestrul I 2025, societatea a înregistrat un număr mediu de 20 de salariați cu contract individual de muncă, la care se adaugă contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile și indemnizațiile aferente semestrului I 2025 au fost în sumă de 937.739 lei, conform rândului 23 din formularul „Contul de profit și pierdere”. Aceste cheltuieli includ și remunerațiile acordate directorului general, precum și indemnizațiile membrilor Consiliului de Administrație.

Toate aceste cheltuieli se încadrează în limitele aprobate prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru semestrul I 2025.

7. Dezvoltarea entității, obiective și riscuri

Societatea continuă să depună eforturi pentru închirierea eficientă a spațiilor comerciale, în contextul unei presiuni crescute asupra cheltuielilor de administrare. Acestea au fost influențate în principal de: majorarea cheltuielilor cu reparațiile imobilelor și costurile asociate recuperării chiriilor restante de la chiriași rău-platnici.

În acest context, menținerea unui grad ridicat de ocupare a spațiilor și stabilirea unui nivel realist al chiriilor – care să asigure profitabilitatea – rămân obiective esențiale pentru sustenabilitatea activității.

Recuperarea chiriilor restante constituie o provocare majoră în contextul actual. Societatea depune eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă a acestor situații, prin măsuri adaptate specificului fiecărei categorii de chiriași, precum: eșalonări la plată, perioade de grație pentru achitarea facturilor, sau alte forme de conciliere individuală.

În cazurile în care nu se obțin rezultate prin soluționare amiabilă, societatea promovează acțiuni în instanță pentru recuperarea creanțelor restante, urmărind protejarea intereselor financiare și asigurarea disciplinei contractuale.

Pentru încadrarea în indicatorii economico-financiari aprobați se va realiza un control strict al costurilor prin limitarea cheltuielilor efectuate proporțional cu gradul de realizare a veniturilor totale.

Consiliul de Administrație,

Prin Președintele Consiliului de Administrație

Birț Teodor Ioan