

Cuprins

Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al	1
S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 2021	1
1. Considerații generale asupra administrării societății	2
2. Rezultatele economico-financiare	6
3. Situațiile financiare anuale	10
4. Performanta operationala pe activitati.....	14
5. Cheltuieli de capital.....	17
6. Capitalul social.....	18
7. Forța de muncă	18
8. Repartizarea profitului.....	19
9. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri.....	19
Anexa 1 RAPORT anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.	22
Anexa 2 RAPORT anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.	22

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 spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta din fondul locativ de stat;***
- ***administrarea terenurilor aferente spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta;***
- ***administrarea terenurilor aferente spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta 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 urmarirea 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 si vânzarea locuintelor fond de stat in baza legilor speciale.***

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

Urmare a finalizarii procesului de fuziune prin absorbtie , incepand cu 01.11.2015, entitatea desfasoara si activitatatile de productie, distributie si furnizare energie termica (cod CAEN 3530).

Pentru aceste activitati, 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.

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

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu se realizeaza 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.

În anul 2021, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

Adunarea Generală a Acționarilor

Adunarea Generală a Acționarilor a fost formată din cei 23 de consilieri locali pana la data de 12.11.2021

Capitalul social al societatii Urbana SA (Societate) este detinut in totalitate 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:

- 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.

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.

Consiliul de Administratie in functie, la data bilantului, are urmatoarea componenta:

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

Dna Ioana Dăncăneț – membru provizoriu, începând cu data de 01.04.2022, pe o perioadă de 4 luni, cu posibilitatea de prelungire până la 6 luni, sau până la finalizarea procedurii de selecție și numirea în funcție a noului membru al Consiliului de Administrație al societății URBANA SA, oricare dintre aceste date survin mai repede. Desemnarea s-a facut prin Hotararea AGA nr. 2/23.02.2022 .

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 2021, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 25 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 2021, 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

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 2021:

- **Profit brut: 324 mii lei**
- **Capitaluri proprii: 2.697 mii lei**

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2021.

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 22 salariați cu contract de muncă, la care se adaugă contractul de mandat al directorului general.

Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2021 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos (mii lei):

INDICATORI (mii lei)	Propuneri 2021	Rectificare 2021	Realizat 2021
	Hot. AGA 1/ 20.04.2021 si HCL 146/	Hot. CA 20/2021	
VENITURI TOTALE	5.383	5.783	5.829
Venituri din exploatare	5.383	5.783	5.829
a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	641	860	833
b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	0	0	0
Venituri financiare	0	0	0
CHELTUIELI TOTALE	5.211	5.611	5.471
Cheltuieli din exploatare, din care:	5.201	5.609	5.471
Cheltuieli cu bunuri si servicii	2.283	2.846	2.843
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	757	815	813
Cheltuieli cu personalul, din care:	1.685	1.685	1.607
C0. Cheltuieli de natura salariala	1.448	1.442	1.369
C1. cheltuieli cu salariile	1.328	1.313	1.272
C2. bonusuri	119	129	97
C3. alte cheltuieli cu personalul			
C4. cheltuieli aferente contractului de mandat	203	209	204
C5. ch. cu contributiile datorate de angajator	34	34	33
Alte cheltuieli de exploatare	475	263	209
Cheltuieli financiare	10	2	0
PROFITUL BRUT	172	172	358
IMPOZIT PE PROFIT CURENT	37	37	34
PROFITUL CONTABIL NET	135	135	324

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 (524 mii lei). Acestea sunt evidentiata in Formularul 20 Cont Profit si Pierdere la rd. 32.

Veniturile totale inregistrate la 31.12.2021 in suma de 5.829.229 lei au fost realizate in procent de 108% fata de prevederile initiale.

Cifra de afaceri neta este de 5.711.598 lei în creștere cu 14% fata de exercitiul financiar precedent.

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 2.051.393 lei**, reprezentand **36% din Cifra de Afaceri**.

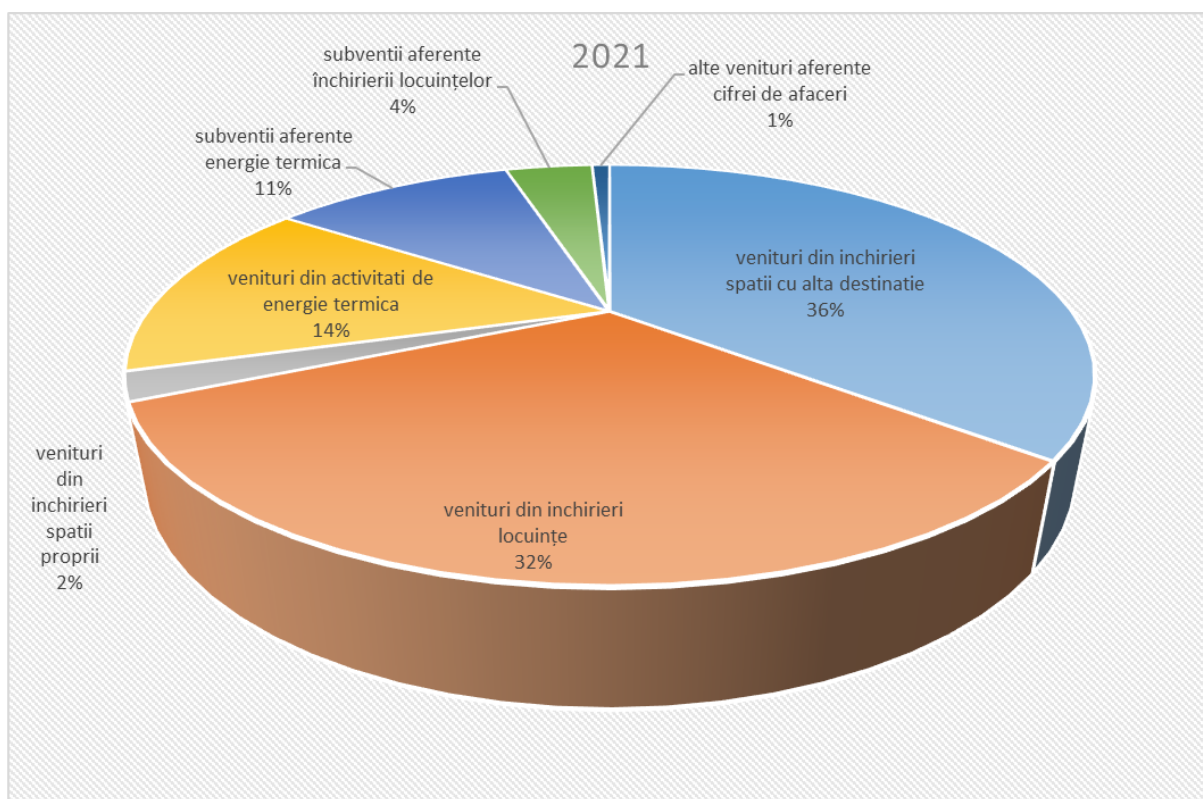
La 31 decembrie 2021, din totalul de 91 spatii cu alta destinatie din concesiunea Urbana, 61 spatii comerciale sunt inchiriate si genereaza venituri lunare. Din spatiile comerciale libere (30 spatii), un numar de 16 spatii sunt neinchiriable/greu inchiriable:

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

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 1.843.126 lei și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 221.818 lei, reprezentând 36 % din cifra de afaceri.
- b) **Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000** (venituri de 44 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. De asemenea, 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 125 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 01.01.2021-31.12.2021, venituri din furnizare energie termică de 817.045 lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 608.046 lei, reprezentând **25% 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 700 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 117 mii lei, reprezentând penalități și alte venituri din exploatare, care nu se includ în cifra de afaceri.

Structura cifrei de afaceri la 31.12.2021



Cheltuielile totale înregistrate la 31.12.2021 în cuantum de 5.471.481 lei, au fost realizate în procent de 98 % fata de prevederile rectificate în urmatoarea structura:

- Cheltuieli cu energia si apa aferenta activitatii centralei termice: 32 % din total cheltuieli, în crestere semnificativa fata de exercitiul financiar precedent (56%), urmare a cresterii pretului gazelor naturale începând cu 01.10.2021
- Cheltuieli cu bunuri si servicii: 19 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate (redeventa, impozite locale): 15% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 30% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 4% din total cheltuieli, în cadrul acestor cheltuieli fiind incluse si ajustările pentru depreciere creante neincasate.

Deși prețul gazelor naturale în trimestrul IV al anului a înregistrat o creștere semnificativă (de la 68 lei/MWh la 400 lei/MWh), societatea s-a încadrat în indicatorii economico-financiari aprobați prin BVC.

Pentru exercitiul financiar 2021 Urbana a înregistrat un **profit brut 357.748 lei** și un **profit net în cuantum de 323.862 lei**.

3. Situațiile financiare anuale

Pentru exercitiul financiar 2021, 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 bilanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2021, 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 31.12.2021

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2021 sunt redade in cele ce urmeaza:

Indicatori (lei)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	2021 vs 2020
Active Imobilizate	2.526.009	2.746.584	3.837.190	40%
Active Circulante	1.067.437	1.808.003	2.538.857	40%
Cheltuieli in avans	69.897	61.452	39.845	-35%
Total Activ	3.663.343	4.616.039	6.415.892	39%
Datorii pe termen scurt	682.256	843.547	1.689.694	100%
Datorii pe termen lung	342.864	846.336	1.230.992	45%
Provizioane	39.878	39.878	39.878	0%
Venituri inregistrate in avans	4.198	416.680	758.027	82%
Capital subscris varsat	260.543	260.543	260.543	0%
Capital subscris si nevarsat	301.000			
Prime de capital	49.424	49.424	49.424	0%
Rezerve din reevaluare	541.792	529.544	516.183	-3%
Rezerve	963.861	991.051	1.120.248	13%
Rezultat reportat	381.577	446.719	460.080	3%
Profitul exercitiului financiar	316.098	197.980	323.862	64%
Repartizarea profitului	-220.148	-5.663	-33.038	483%
Capitaluri proprii	2.594.147	2.469.598	2.697.301	9%
Total Pasiv	3.663.343	4.616.039	6.415.893	39%
Activ net contabil	2.594.147	2.469.598	2.697.301	9%

Activele imobilizate au înregistrat o evolutie favorabila (crestere cu 40%), evoluție determinata de investitiile efectuate de entitate la bunurile proprii si la bunurile detinute în concesiune.

Capitalurile proprii inregistreaza o crestere cu 9 % comparativ cu 31.12.2020, care indica faptul ca societatea reuseste sa-si **consolideze capacitatea de autofinantare si autonomia financiara**.

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

Rezervele inregistreaza crestere cu suma de 129 mii lei reprezentand facilități fiscale pentru profitul reinvestit conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal si rezerve constituite din profitul exercitiului financiar anterior ca surse proprii de finantare.

Datoriile curente (< 1 an) desi inregistreaza cresteri de la o pe perioada la alta, acestea provin din activitatea curenta, la finele exercitiului nu se înregistreaza plati restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

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

Suplimentar fata de anul anterior, în categoria datoriilor pe termen lung este evidentiata si valoarea terenului aferent sediului societatii (301.000 lei) care se regaseste în contul 456 Decontari cu actionarii privind capitalul.

În exercitiul financiar 2021 societatea a contractat un credit în valoare de 382.591 lei, pentru refinantarea cheltuielilor efectuate pentru realizarea investitiei de reabilitare a unui tronson al rețelei termice, cu urmatoarele caracterisitici:

- Rata anuala a dobanzii: rata ROBOR la 3 luni+ 2,25% ;
- Termen de 36 luni;
- Garantii: ipoteca mobiliara asupra conturilor bancare curente ale societatii si ipoteca mobiliara asupra creantelor provenite din contractele comerciale.

Soldul creditului la 31.12.2021 este în cuantum de 371.963 lei, din care 127.530 lei reprezinta credit de rambursat în anul 2022.

Performanța financiară

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

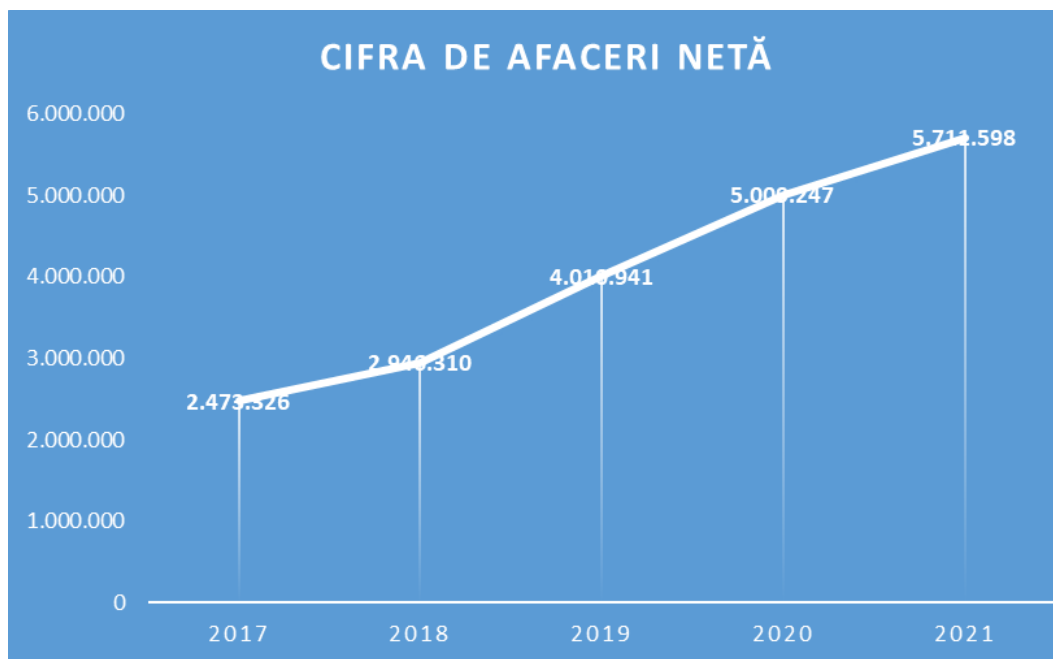
Denumire indicator (lei)	2019	2020	2021	2021 vs 2020
Cifra de afaceri netă	4.010.941	5.009.247	5.711.598	14%
Venituri din exploatare – Total	4.104.918	5.104.512	5.829.220	14%
Cheltuieli de exploatare - Total	3.754.223	4.844.746	5.471.481	13%
Rezultatul din exploatare - Profit	350.695	259.766	357.739	38%
Venituri financiare – Total	60	5	9	80%
Cheltuieli financiare – Total	1.495			
Rezultatul financiar	-1.435	5	9	80%
Venituri totale	4.104.978	5.104.517	5.829.229	14%
Cheltuieli totale	3.755.718	4.844.746	5.471.481	13%
Rezultatul brut - Profit	349.260	259.771	357.748	38%
Impozit pe profit	33.162	61.791	33.886	-45%
Rezultatul net al exercițiului financiar	316.098	197.980	323.862	64%

Profitul net al exercițiului financiar 2021 este de 323.862 lei.

Cifra de afaceri si veniturile totale înregistrate în anul **2021** a crescut cu **14%** față de anul 2020, în timp ce cheltuielile totale au crescut cu 13% fata de exercitiul 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 si de preluarea, incepand cu 01.08.2019, a activitatii de administrare a fondului locativ a Municipiului Sibiu.

Pentru exercitiul financiar 2021, dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal, a rezultat un impozit pe profit de 33.886 lei.



4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2021 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.**

Digitalizarea principalelor documente din arhiva proprie (prin arhivare electronică, indexare și metadata a documentelor arhivate electronic pentru un acces rapid la toate documentele și regăsirea imediată a informațiilor necesare) a început in anul 2021, aplicația va fi complet implementată în trimestrul II 2022, si ulterior se va actualiza continuu baza de date.

Cheltuielile de capital alocate digitalizarii, in anul 2021, au fost de 70 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 20 % 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 solicitat esalonarea platii chiriei sau perioada de gratie de pana la 90 zile.

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.

Chiar daca 2021 a fost un an imprevizibil 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 81% la 31.12.2021 si asigurarea continuitatii activitatii societatii in conditii de profitabilitate.

✓ 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 2021 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 525 mii lei, la care se adauga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de 125 mii lei , reprezentand impreuna 12% din total cheltuieli.

Obiectivele de investitii reprezentand lucrari de reabilitare la locuintele din concesiunea societatii, cu transferuri de la bugetul local au insumat 343 mii lei:

- ✓ Reabilitare imobil str. Verzăriei nr. 14B : 293 mii lei
- ✓ Lucrari topo- cadastrale in vederea inscrierii complexului de locuinte sociale Resita in cartea funciara :50 mii lei

Activitatea de alimentare cu energie termica in 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.

Lucrările de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2 au avut ca rezultat reducerea pierderilor de apă 30%, comparativ cu media pierderilor înregistrată în perioada similară a anului precedent.

- ✓ 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 parametri 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 (3,23%) se încadrează în ținta planificată.

Au fost efectuate reparații capitale ale echipamentelor de producție energie termică (cazane) pentru a se asigura rezerva de echipamente funcționale și autorizate ISCIR, în perioada sezonului rece.

5. Cheltuieli de capital

Lei

Denumirea elementului de imobilizare *)	Valoare bruta **)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri ****)	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	73.376	30.265		103.641
Avansuri pentru imobilizari necorporale		40.032		40.032
Terenuri	301.000			301.000
Constructii	1.633.770	426.022		2.059.792
Instalatii tehnice si masini	3.646.890	36.132		3.683.022
Alte instalatii, utilaje si mobilier	71.369	2.773		74.142
Investitii imobiliare	1.078.894	213.404		1.292.298
Avansuri si imobilizari in curs	492.560	1.399.144	771.181	1.120.523
Imobilizari financiare	50.777			50.777
TOTAL	7.348.636	2.147.772	771.181	8.725.227

Entitatea a inregistrat cheltuieli de capital, din surse proprii de 1.069 mii lei:

- Retea termica ATI- inlocuire retea ATI A Buia bl. 2 si bl. 3: 383 mii lei;
- Lucrari reabilitare imobil sediu, corp C : 43 mii lei;
- Lucrari de reabilitare, in valoare de 573 mii lei la imobilele: Masarilor 12 (interior si acoperis), Saguna 21 (fatada si acoperis), Somesului 26, Faurului 18, iluminat exterior Monument Gusterita, Aurarilor 9, Masarilor 13;
- Alte imobilizari: 70 mii lei.

6. Capitalul social

La 31.12.2021, 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 baza prevederilor art.2.2 lit.(b) din Ordonanța de urgență 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, art.5 lit.(pp) și art.96 din Ordonanța de urgență 57/2019 privind Codul administrativ, în luna noiembrie 2021 s-au făcut demersurile legale pentru înregistrarea la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu a actualizărilor legale privind identitatea acționarului. Astfel Municipiul Sibiu devine acționar unic al societății.

În contul 456 (Decontări cu acționarii 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 în Note Explicative – Active imobilizate).

7. Forța de muncă

Societatea a înregistrat în anul 2021 un număr mediu de 22 salariați cu contract de muncă, 1 salariat cu contract de muncă suspendat, la care se adaugă contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile/indemnizațiile aferente exercițiului financiar 2021 au fost de 1.545.838 lei, 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 2021.

8. Repartizarea profitului

Componența profitului net realizat în anul 2021 este următoarea:

1. Venituri totale	5.829.229 lei
2. Cheltuieli totale	5.471.481 lei
3. Profitul brut	357.748 lei
4. Impozitul pe profit	33.886 lei
5. Profit net de repartizat (3-4)	323.862 lei

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A., întrunit în ședința din data de 23.05.2022, propune A.G.A., ca profitul net înregistrat în anul 2021, în suma de 323.862 lei, să fie repartizat după cum urmează:

PROFIT DE REPARTIZAT:	323.862,00
rezerva legala	0,00
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	33.038
Profit ramas de repartizat	290.824
dividende (min. 50%)	145.412
surse proprii de finantare	145.412

9. 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 spatiilor si 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 debranșați.

Impactul Covid -19 si evenimente ulterioare datei bilantului

În contextul stării de urgență și alertă instituite la nivel național și ținând cont de reglementările și recomandările autorităților, la nivelul societății s-au luat o serie de măsuri, pentru protejarea sănătății și securității angajaților și asigurarea continuității activității:

- ✓ Asigurarea unui mediu de lucru igienic și curat, diseminarea, către angajați, a informațiilor privind măsuri preventive, reguli, recomandări pentru evitarea/limitarea răspândirii virusului.
- ✓ Instituirea unor măsuri de reducere a contactelor între personalul propriu și public/terți, (organizarea on-line a relațiilor cu publicul, introducerea unor metode moderne de plată: plata facturilor la automatele BCR, plata on-line a facturilor pe site-ul societății, etc)
- ✓ Organizarea online a ședințelor.
- ✓ Lucru în regim de tele-muncă.
- ✓ Consultarea permanentă cu avocatul societății cu privire la aspecte/reglementări specifice acestei perioade pentru o abordare adecvată.
- ✓ Controlul costurilor: pentru încadrarea în indicatorii economico-financiarți aprobați s-a urmărit limitarea cheltuielilor efectuate proporțional cu gradul de realizare a veniturilor totale.
- ✓ Urmărirea atentă și asigurarea fluxurilor de numerar necesare desfășurării activității.

Recuperarea chiriilor restante reprezintă o provocare în contextul actual având în vedere impactul asupra mediului economic al măsurilor stabilite de autorități pe durata stării de urgență și a stării de alertă. Din acest motiv depunem eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă a acestor probleme adaptate la specificul fiecărei categorii de chiriași (ex: esalonari la plată, perioada de grație la plată 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 societatii sunt:

Riscul de credit reprezinta principala expunere a societatii, avand in vedere indeplinirea gresita a obligatiilor contractuale de catre anumiți 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 31.12.2021 cuprinzand: bilant, cont de profit și

Anexe:

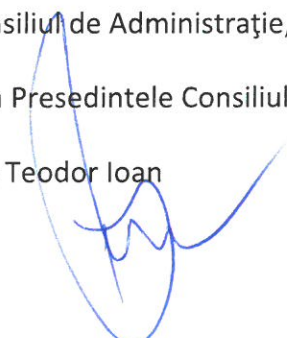
Anexa 1 **RAPORT** anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A.

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

Consiliul de Administrație,

Prin Presedintele Consiliului de Administratie

Birt Teodor Ioan



RAPORT ANUAL
al Comitetului de Audit al SC URBANA S.A.
privind exercițiul financiar 2021

SC Urbana S.A., cu sediul în Sibiu, str. A. Șaguna, nr. 9, jud. Sibiu, este o societate pe acțiuni, cu actionar unic Municipiul Sibiu.

Administrarea societății a fost asigurată de un Consiliu de administrație format din 3 membrii. Prin Hotărârea AGA nr. 6/27.10.2016 s-a decis modificarea art. 13 al actului constitutiv al SC Urbana SA, privind reducerea numărului membrilor Consiliului de Administrație al SC Urbana SA de la 5(cinci) membri la 3(trei) membri. Potrivit prevederilor art. 34, al. 1 din O.U.G. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, în cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A. a fost constituit Comitetul de audit, acesta îndeplinind atribuțiile prevăzute la art. 47 din O.G. 90/2008:

- *monitorizează procesul de raportare financiară;*
- *monitorizează eficacitatea sistemelor de control intern, de audit intern, după caz, și de management al riscurilor din cadrul societății comerciale;*
- *monitorizează auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate;*
- *verifică și monitorizează independența auditorului statutar sau a firmei de audit și, în special, prestarea de servicii suplimentare entității auditate.*

Componenta Comitetului de Audit pana la data de 31.03.2022, aprobata prin Decizia CA 01 din data de 15.01.2019., a fost : Dl. Amariei Liviu si Dl. Vizantie Lucian.

Componenta Comitetului de Audit in functiune la data bilantului: dl. Birt Teodor Ioan si dl. Hunyadi Gheorghe -Lucian, a fost aprobata prin Decizia CA 06 din data de 05.04.2022.

Societatea a întocmit situațiile financiare la 31.12.2021 în conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991 si cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate. Situațiile financiare anuale cuprind: bilanț, cont de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative la situațiile financiare anuale. Situațiile financiare vor fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor.

Prin decizia CA nr. 10/22.06.2020 s-a aprobat organigrama SC URBANA SA, prin care s-a organizat activitatea de audit intern la nivelul societatii. In anul 2021 departamentul de audit din cadrul Urbana SA nu a fost functional, salariatul cu functia de auditor incetandu-si activitatea in cadrul societatii in luna iulie 2021.

Controlul financiar preventiv al societății este organizat în baza deciziei nr. 1396/14.10.2015 cu modificarile si completarile ulterioare, care menționează documentele supuse controlului financiar preventiv, precum și persoanele împuternicite să exercite viza de control financiar preventiv.

De asemenea, s-a continuat Programul de dezvoltare a Sistemului de Control Intern Managerial al SC Urbana. Scopul Programului este reprezentat de stabilirea, în mod unitar, a obiectivelor, acțiunilor, responsabilităților, termenelor, precum și alte componente ale măsurilor necesare pentru dezvoltarea sistemului de control intern/managerial la nivelul SC Urbana SA. Scopul controlului intern managerial este acela de a putea elimina riscul de fraudă și de nedetectare a eventualelor erori materiale și de procedură.

Activitatea de control financiar de gestiune a fost reorganizata la nivelul societății Urbana SA prin Decizia CA nr.6/21.08.2020. S-a actualizat Procedura Operationala privind activitatea de control financiar de gestiune. Temeiul legal pentru organizarea activității de control financiar de gestiune este HG 1151/2012 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de organizare și exercitare a controlului financiar de gestiune.

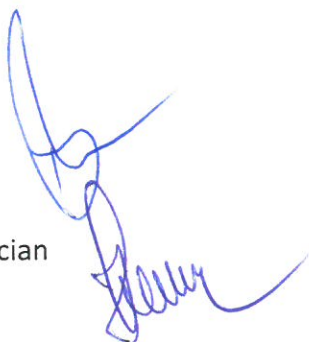
Situațiile financiare ale unității au fost auditate potrivit legii de către auditor Tarnovean Ana. Prin raportul de audit furnizat de către auditor se exprimă opinia de audit fara rezerve.

În ceea ce privește independența auditorului statutar, comitetul a constatat că auditorul nu este implicat în procesul decizional al societății, nu se află în situații care i-ar putea prejudicia integritatea, obiectivitatea, independența sau reputația profesională, astfel cum acestea sunt definite în Codul etic, nu are relații care i-ar putea afecta independența sau obiectivitatea cu conducerea societății, angajații acesteia, administratorii sau alte persoane aflate în funcții cheie, nu a prestat servicii către societatea auditată altele decât cele de audit. Astfel, se confirmă independența auditorului față de SC Urbana SA.

Comitetul de audit,

Birt Teodor Ioan

Hunyadi Gheorghe -Lucian



**Prezentarea raportului anual al
Comitetului de nominalizare și remunerare
din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.**

Raportul anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A. contine informatii cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor în cursul anului financiar 2021, potrivit prevederilor art. 55 din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice.

SC Urbana S.A., cu sediul în Sibiu, str. A. Șaguna, nr. 9, jud. Sibiu, este o societate pe acțiuni, cu actionar unic Municipiul Sibiu.

Administrarea societății a fost asigurata de un Consiliu de administratie format din 3 membri.

Potrivit prevederilor art. 34, al. 1 din O.U.G. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, prin Decizia nr. 4/31.01.2017, în cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A. au fost constituite 2 comitete: un comitet de nominalizare și remunerare și un comitet de audit.

Componenta Comitetului de Nominalizare si Remunerare pentru anul 2021 : Dl. Amariei Liviu si Dl. Suditu Gheorghe a fost aprobata prin Decizia CA 01/15.01.2019.

Componenta Comitetului de Nominalizare si Remunerare in functie la data bilantului : dl. Birt Teodor Ioan si d-na Dancanet Ioana a fost aprobata prin Decizia CA 06/05.04.2022

Potrivit prevederilor art. 55, al. 2 și 3 din O.U.G. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice:

*”(2) **Comitetul de nominalizare și remunerare din cadrul consiliului de administrație** elaborează un **raport anual** cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor, respectiv (...) membrilor directoratului în cursul anului financiar.*

*(3) **Raportul prevăzut la alin. (2) este prezentat adunării generale a acționarilor care aprobă situațiile financiare anuale.** Raportul este pus la dispoziția acționarilor potrivit art. 40 alin. (1) și cuprinde cel puțin informații privind:*

- a) structura remunerației, cu explicarea ponderii componentei variabile și componentei fixe;*
- b) criteriile de performanță ce fundamentează componenta variabilă a remunerației, raportul dintre performanța realizată și remunerație;*
- c) considerentele ce justifică orice schemă de bonusuri anuale sau avantaje nebănești;*
- d) eventualele scheme de pensii suplimentare sau anticipate;*
- e) informații privind durata contractului, perioada de preaviz negociată, cuantumul daunelor-interese pentru revocare fără justă cauză.”*

Pentru anul 2021, situația contractelor de mandat se prezintă astfel:

1. **D-I Amariei Liviu** – Președintele Consiliului de Administrație, administrator neexecutiv, numit prin Hotărârea AGA nr. 10/29.11.2018, contract de mandat pentru perioada **01.01.2019-31.12.2021**. Prin Hotărârea AGA nr. 08/30.12.2021 s-a aprobat prelungirea mandatului pe o perioadă de până la 4 luni. Mandatul a încetat la 31.03.2022.

Structura remunerației:

- Componenta fixă lunară brută în cuantum de **1.000 lei**;
- Componenta variabilă: Prin actul adițional la contractul de mandat încheiat în baza Hotărârii AGA nr. 3/30.05.2019 s-au stabilit indicatorii financiari, nefinanțari și de guvernanta corporativă precum și modul de acordare a indemnizației variabile.

Pentru realizarea $ICP \geq 90\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizații brute lunare.

Pentru realizarea $70\% \leq ICP < 90\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul a 2 (două) indemnizații brute lunare.

Pentru realizarea $50\% \leq ICP < 70\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul unei indemnizații brute lunare.

În anul 2021 s-a acordat componenta variabilă aferentă anului 2020 în cuantum de **3.000 lei brut**, în baza Hotărârii AGA nr. 04/29.06.2021.

2. **DI Suditu Gheorghe** – administrator neexecutiv, numit prin Hotărârea AGA nr. 10/29.11.2018, valabilitate contract mandat 01.01.2019-31.12.2021. Prin Hotărârea AGA nr. 08/30.12.2021 s-a aprobat prelungirea mandatului pe o perioadă de până la 4 luni. Mandatul a încetat la 31.03.2022.

Structura remunerației:

- Componenta fixă lunară brută în cuantum de **1.000 lei**;

- Componenta variabila: Prin anexa la contractul de mandat incheiat in baza Hotararii AGA nr. 3/30.05.2019 -au stabilit indicatorii financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa precum si modul de acordare a indemnizatiei variabile.

Pentru realizarea $ICP \geq 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $70\% \leq ICP < 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 2 (doua) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $50\% \leq ICP < 70\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul unei indemnizatii brute lunare.

In anul 2021 s-a acordat acordat componenta variabila aferenta anului 2020 in cuantum de **3.000 lei brut**, in baza Hotararii AGA nr. 04/29.06.2021.

3. **D-I Vizantie Lucian** - administrator neexecutiv, numit prin Hotararea AGA nr. 10/29.11.2018, valabilitate contract mandat 01.01.2019-31.12.2021. Prin Hotararea AGA nr. Prin Hotararea AGA nr. 08/30.12.2021 s-a aprobat prelungirea mandatului pe o perioada de până la 4 luni. Mandatul a incetat la 31.03.2022.

Structura remuneratiei:

- Componenta fixa lunara bruta in cuantum de **1.000 lei**;
- Componenta variabila: Prin anexa la contractul de mandat incheiat in baza Hotararii AGA nr. 3/30.05.2019 -au stabilit indicatorii financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa precum si modul de acordare a indemnizatiei variabile.

Pentru realizarea $ICP \geq 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $70\% \leq ICP < 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 2 (doua) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $50\% \leq ICP < 70\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul unei indemnizatii brute lunare.

In anul 2021 s-a acordat acordat componenta variabila aferenta anului 2020 in cuantum de **3.000 lei brut**, in baza Hotararii AGA nr. 04/29.06.2021.

Pentru exercitiul financiar 2020 Consiliul de Administratie al societatii a realizat in proportie de 100% indicatorii de performanta anexa la contractul de mandat . Prin Decizia AGA nr. 04/29.06.2021 Consiliul de Administratie al societatii a aprobat acordarea componentei variabile aferentă anului 2020, pentru fiecare dintre administratorii societatii, in valoare de 3.000 lei brut.

4. **D-I Mircea Ovidiu** – Director general, numit prin Decizia Consiliului de Administratie nr.2/28.01.2021 , valabilitate contract mandat: 09.02.2021-08.02.2025.

Structura remuneratiei:

- Componenta fixa lunara bruta in cuantum de **10.000 lei**, stabilita in baza Deciziei CA nr. 18/09.08.2019 si a Hotararii AGA nr. 6/29.08.2019. Incepand cu 01 decembrie 2021 componenta fixa lunara bruta este in cuantum de **11.200 lei**.
- Componenta variabila: Prin anexa la contractul de mandat incheiat in baza Hotararii AGA nr. 3/30.05.2019 s-au stabilit indicatorii financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa (ICP) precum si modul de acordare a indemnizatiei variabile.

Pentru realizarea $ICP \geq 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $70\% \leq ICP < 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 2 (doua) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $50\% \leq ICP < 70\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul unei indemnizatii brute lunare.

Pentru exercitiul financiar 2020 directorul societatii a realizat in proportie de 100% indicatorii de performanta anexa la contractul de mandat . Prin Decizia CA nr. 11/31.05.2021 Consiliul de Administratie al societatii a aprobat acordarea componentei variabile aferentă anului 2020, pentru directorul general, in valoare totala de 30.000 lei.

Contractul de mandat al directorului general al SC Urbana SA prevede dreptul de a beneficia, pe perioada mandatului, de o asigurare de viata, accidente si boli profesionale.

Alte informatii privind contractele de mandat:

- Indicatorii de performanta care fundamenteaza componenta variabila a remuneratiei pentru anul 2021 au fost indepliniti conform anexa. Indemnizatiile variabile aferente anului 2021 se vor acorda dupa data situatiilor financiare anuale si in baza raportului de evaluare al administratorilor elaborat de Adunarea Generala a Actionarilor, respectiv in baza raportului de evaluare al directorului general intocmit de Consiliul de Administratie. Pentru acordarea componentei variabile a indemnizatiei pentru directorul general si administratorii societatii s-a constituit la nivelul anului 2021 un provizion in suma de 39.878 lei- la nivelul a 3 indemnizatii brute lunare.
- Directorul general, respectiv administratorii SC URBANA S.A. nu au beneficiat de scheme de pensii suplimentare sau anticipate în exercițiul financiar 2021.

- În cadrul contractelor de mandat sus-menționate nu au fost prevăzute daune-interese pentru revocare fără justă cauză.
- Condiții de încetare a contractului:
 - a) *expirarea perioadei* pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu l-au reînnoit/prelungit, în condițiile legii;
 - b) *revocarea* mandatarului în cazul în care:
 - 1. nu își îndeplinește una sau mai multe obligații prevăzute în prezentul contract;
 - 2. nu respectă hotărârile Adunării generale a acționarilor;
 - 3. nu respectă legislația aplicabilă societății Urbana SA;
 - 4. nu acceptă, în termenul prevăzut de lege, obiectivele și indicatorii de performanță financiară și nefinanciară, stabiliți de Adunarea Generală a Acționarilor;
 - 5. nu îndeplinește, din motive imputabile indicatorii, obiectivele și indicatorii financiară și nefinanciară stabiliți prin prezentul contract;
 - 6. în cazul încălcării criteriilor de integritate stipulate în mandat, inclusiv prin evitarea și nedenunțarea conflictului de interese și sau nerespectarea Codului de etică al întreprinderii publice;
 - 7. funcția de mandatar (administrator) nu mai este posibil de exercitat/se exercită ilegal datorită modificărilor legislative sau modificărilor de orice fel în statutul/situația personală a mandatarului, precum și în caz de incompatibilitate prevăzută de lege;
 - c) mandatarul *renunță* la mandatul încredințat, cu motivarea/justificarea acestei decizii;
 - d) prin *acordul de voință* al părților;
 - e) în urma *decesului sau punerii sub interdicție judecătorească* a mandatarului;
 - f) în alte cazuri prevăzute de lege sau de actul constitutiv al societății.
- Administratorii pot beneficia de rambursarea cheltuielilor efectuate justificat pentru participarea la programele de formare profesională, de asistență de specialitate pentru fundamentarea deciziilor luate în cadrul consiliului.
- În aplicarea Legii nr.31/1990 cu modificările și completările ulterioare, remunerația obținută în temeiul contractului de mandat este asimilată salariului, din punct de vedere al obligațiilor ce decurg pentru director și societatea comercială din legislația privind sistemul public de pensii și alte drepturi de asigurări sociale.

Comitetul de nominalizare și remunerare

Birt Teodor Ioan

Dancanet Ioana