

## Contents

1. Considerații generale asupra administrării societății.....	2
<b>1. Rezultatele economico-financiare .....</b>	<b>6</b>
2. Raportari contabile.....	12
3. Performanta operationala pe activitati.....	15
La nivelul intregii societatii .....	15
Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie si a locuintelor .....	15
Activitatea de alimentare cu energie termica în sistem centralizat.....	16
4. Capitalul social.....	17
5. Forța de muncă .....	18
6. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri.....	18

## 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.***

**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 activitatile 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 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.

În semestrul I 2022, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

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

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 Acționarilor la societatea Urbana SA.

**Consiliul de Administrație, pana la data de 01.04.2022, in 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.

**Consiliul de Administratie în funcție, la data bilantului, are următoarea componenta:**

**DI. Birț Teodor Ioan** – membru neexecutiv și președinte al Consiliului de Administrație, numit prin Hotărârea AGA nr. 2/23.02.2022, în baza Dispoziției Primarului nr. 431 /2022, perioada mandatului de 3 ani, începând cu data de 01.04.2022

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

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

Dna Ioana Dăncăneț a fost membru provizoriu al Consiliului de Administrație, pentru perioada 01.04.2022 - 31.05.2022.

#### **Conducerea executiva**

Consiliul de Administrație al societății a delegat conducerea operativă către DI. Mircea Ovidiu, director general numit prin Hotărârea CA nr. 2/28.01.2021 pentru o perioadă de 4 ani, respectiv 09.02.2021-08.02.2025.

Directorul economic al societății în perioada raportată 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 societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 109/2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor 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 termică nr. 325/2006;
- Hotărâri ale Consiliului Local Sibiu.

În semestrul I al anului 2022, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%.

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

Prin activitatea sa, Consiliul de Administrație își propune împreună cu conducerea executivă realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare:

- Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică
- Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate
- Promovarea competenței profesionale
- Orientarea către client
- Asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică, cantitativ și calitativ, în condițiile legii și ale contractului de delegare.
- Buna guvernanta corporativa.

În perioada raportată, 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.

## 1. Rezultatele economico-financiare

Deși condițiile de piață și mediul economic au fost și continua să fie pline de provocări în contextul creșterii accelerate a pretului energiei, Urbana a reușit să mențină un echilibru financiar în semestrul I 2022:

- Profit: 36 mii lei
- Cifra de Afaceri: 3.423 mii lei
- Capitaluri proprii 2.588 mii lei

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent semestrului I al exercițiului financiar 2022.

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 2022 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos (mii lei):

		Indicatori	BVC 31.12.2022	BVC 30.06.2022	Realizat 30.06.2022
<b>I.</b>		<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>6660,50</b>	<b>3450,93</b>	<b>3494,65</b>
<b>1</b>		<b>Venituri din exploatare , din care:</b>	<b>6660,50</b>	<b>3450,93</b>	<b>3494,64</b>
	a)	din productia vanduta din care:	5386,46	2742,16	2799,93
	a1)	vanzarea produselor	1200,20	649,03	627,24
	a2)	din serviciile prestate	57,00	28,50	36,00
	a3)	din redevente si chirii	4129,27	2064,63	2136,68
	a4)	alte venituri	0,00	0,00	0,00
	b)	din vanzarea marfurilor	0,00	0,00	0,00
	c)	din subventii si transferuri de exploatare aferente cifrei de afaceri nete	1172,41	657,96	622,58
	f)	alte venituri din exploatare	101,63	50,81	72,14
<b>2</b>		<b>Venituri financiare</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>
<b>II.</b>		<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>6610,39</b>	<b>3481,37</b>	<b>3453,15</b>
<b>1</b>		<b>Cheltuieli de exploatare , din care:</b>	<b>6598,00</b>	<b>3475,17</b>	<b>3443,72</b>
	<b>A.</b>	<b>Cheltuieli cu bunuri si servicii, din care:</b>	<b>3704,27</b>	<b>2013,78</b>	<b>2064,37</b>
	<b>A1.</b>	<b>Cheltuieli privind stocurile , din care:</b>	<b>2979,57</b>	<b>1697,23</b>	<b>1757,42</b>
	a)	cheltuieli cu materiile prime	0,00	0,00	0,00
	b)	cheltuieli cu materialele consumabile, din care:	37,21	18,60	17,80
	b1)	- cheltuieli cu piesele de schimb	0,00	0,00	0,00
	b2)	- cheltuieli cu combustibili	6,75	3,38	4,47
	c)	cheltuieli privind materialele de natura obiectelor de inventar	10,00	5,00	9,07
	d)	cheltuieli privind energia si apa	2932,36	1673,63	1730,55
	e)	cheltuieli privind marfurile	0,00	0,00	0,00
	<b>A2.</b>	<b>Cheltuieli privind serviciile executate de terti</b>	<b>370,00</b>	<b>185,00</b>	<b>85,23</b>
	<b>A3</b>	<b>Cheltuieli cu alte servicii executate de terti</b>	<b>354,70</b>	<b>131,55</b>	<b>221,72</b>
	<b>B</b>	<b>Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate</b>	<b>762,42</b>	<b>381,21</b>	<b>405,17</b>
	<b>C</b>	<b>Cheltuieli cu personalul</b>	<b>1777,63</b>	<b>892,89</b>	<b>783,12</b>
	C0	Cheltuieli de natura salariala	1516,23	758,11	686,00
	C1	Cheltuieli cu salariile	1371,93	685,96	618,39
	C2	Bonusuri	144,30	72,15	67,61
	C3	Alte cheltuieli cu personalul	0,00	0,00	0,00
	C4	Cheltuieli aferente contractului de mandat	225,46	116,81	81,28
	a)	pentru directori/directorat	172,30	86,15	63,28
	b)	pentru consiliul de administratie/consiliul de supraveghere	53,16	30,66	18,00
	C5	Cheltuieli cu contributiile datorate de angajator	35,94	17,97	15,84
	<b>D</b>	<b>Alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>353,68</b>	<b>187,28</b>	<b>191,06</b>
<b>2</b>		<b>Cheltuieli financiare</b>	<b>12,40</b>	<b>6,20</b>	<b>9,43</b>
<b>III</b>		<b>REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)</b>	<b>50,11</b>	<b>-30,43</b>	<b>41,50</b>
<b>IV</b>		<b>IMPOZITUL PE PROFIT curent</b>	<b>8,61</b>		<b>5,25</b>
		<b>REZULTAT NET</b>	<b>41,50</b>	<b>-30,43</b>	<b>36,26</b>
<b>V</b>		<b>DATE DE FUNDAMENTARE</b>			
		Nr. mediu de salariatii	22,00	x	22,00
		Castigul mediu lunar pe salariat determinat pe baza cheltuielilor de natura salariala	5743,28	x	5196,99
		Productivitatea muncii in unitati valorice pe total personal mediu (mii lei/persoana)	302,75	x	158,85
		Productivitatea muncii in unitati valorice pe total personal mediu (lei/persoana) recalculata conform Legii anuale a bugetului de stat(* ajustata cu subventii din exploatare)	249,46	x	130,55

**Veniturile totale inregistrate la 30.06.2022 in suma de 3.495 mii lei au fost realizate:**

- in procent de 101 % fata de prevederi,
- in crestere cu 21 % fata de semestrul I 2021.

Creșteri de venituri s-au înregistrat pe toate domeniile de activitate, cu o creștere semnificativa la veniturile din energie termică, urmare a creșterii prețului energiei termice pe fondul creșterii costului cu energia.

Indicator	30.06.2021	30.06.2022	Evolutie 2022 vs 2021
Venituri energie termica (inclusiv subventii)	715484	1149533	161%
Venituri chirii spatii AD+spatii proprii	1079210	1128179	105%
Venituri chirii locuinte (inclusiv subventii)	1038742	1108787	107%
Alte venituri	55499	108142	195%
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>2888936</b>	<b>3494641</b>	<b>121%</b>

**Cifra de afaceri neta** este de **3.422.504 lei** în creștere cu 20% fata de semestrul I al exercitiului financiar precedent.

Veniturile înregistrate la 30.06.2022 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 1.062.440 lei**, reprezentand **31% din Cifra de Afaceri**. Din totalul de 90 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în concesiunea Urbana, la 30.06.2022:

- ✦ 60 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;
- ✦ 7 spatii improprie pentru inchiriere (stare avansata de degradare/necesita reglementare juridica);
- ✦ 2 spații predate în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție si ADI Transport;

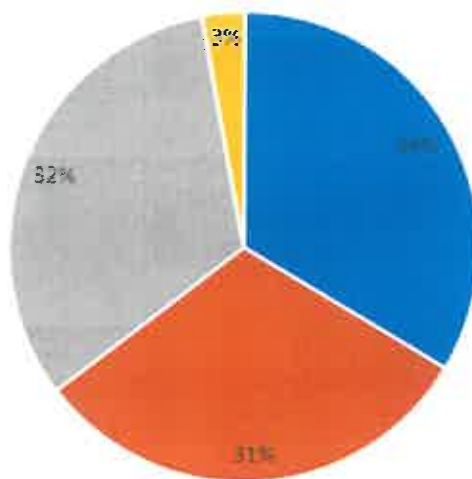


- ✦ 4 spații implicate în procese pe rol;
- ✦ 9 spații fără chiriași;

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.

- b) 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 1.008.113 lei și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 100.674 lei, reprezentând **32 % din cifra de afaceri**.
- c) Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000** (venituri de 36 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.
- d) Închirierea de spații proprii** în incinta sediului social al societății, A. Saguna nr. 9 a generat venituri de 66 mii lei, reprezentând **2% din cifra de afaceri**.
- e) Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică** desfășurate în urma procesului de fuziune au generat, în perioada raportată, venituri din furnizare energie termică de 627.631 lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 521.902 lei, reprezentând **34% 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).
- f) Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază au generat venituri de 72 mii lei, reprezentând penalități și alte venituri din exploatare, care nu se includ în cifra de afaceri.

## STRUCTURA CIFREI DE AFACERI

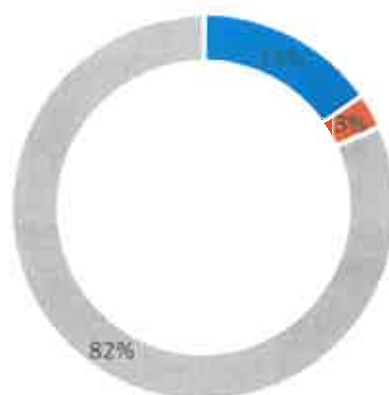


- Venituri energie termica (inclusiv subventii)
- Venituri chirii spatii AD
- Venituri chirii locuinte (inclusiv subventii)
- alte venituri

### *Structura cifrei de afaceri la 30.06.2022*

Veniturile din **subventii** de exploatare aferente cifrei de afaceri reprezinta **18%** din cifra de afaceri.

## Pondere subventii in cifra de afaceri



- Venituri subventii pret energie termica
- Venituri subventii chirii locuinte
- Venituri proprii

**Cheltuielile totale** înregistrate la 30.06.2022 în cuantum de **3.453.151 lei**, au fost realizate în procent de 99 % fata de prevederi în urmatoarea structura:

- Cheltuieli cu energia si apa** aferenta activitatii centralei termice: **50 % din total cheltuieli**, în crestere cu **278%** fata de exercitiul financiar precedent
- Cheltuieli de intretinere si reparatii: 2 % din total cheltuieli , în scadere cu 64% fata de 2021.
- Alte cheltuieli cu bunuri si servicii: 7 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 23% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu redeventa si contributia ANL privind recuperarea investitiei: 3 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu alte impozite si taxe locale: 2% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 13% din total cheltuieli. În cadrul acestor cheltuieli sunt incluse si cheltuielile cu amortizarea în valoare de 175 mii lei, în crestere cu 31% fata de perioada similara a anului anterior.

În semestrul I 2022 Urbana a înregistrat un **profit brut 41.505 lei** si un **profit net în cuantum de 36.256 lei**, din care:

Rezultat aferent activitatii de administrare a spatiilor concesionate- profit 801 mii lei

Rezultat aferent activitatii centralei termice – pierdere 765 mii lei

## 2. Raportari contabile

SC URBANA SA a întocmit raportările contabile semestriale, pe baza bilanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2022, 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 30.06.2022

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 30.06.2022 sunt redate in cele ce urmeaza:

Indicatori (lei)	30.06.2021	30.06.2022
Active Imobilizate	2.969.061	3.407.949
Active Circulante	1.800.219	1.620.950
Cheltuieli in avans	199.497	174.488
<b>Total Activ</b>	<b>4.968.777</b>	<b>5.203.387</b>
Datorii pe termen scurt	881.785	1.291.218
Datorii pe termen lung	806.635	1.165.857
Provizioane	39.878	39.878
Venituri inregistrate in avans	415.868	118.288
Capital subscris varsat	260.543	260.543
Capital subscris si nevarsat		
Prime de capital	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	522.864	509.503
Rezerve	1.087.210	1.265.659
Rezultat reportat	453.400	466.761
Profitul exercitiului financiar	451.170	36.256
Repartizarea profitului		
Capitaluri proprii	2.824.611	2.588.146
<b>Total Pasiv</b>	<b>4.968.777</b>	<b>5.203.387</b>
<b>Activ net contabil</b>	<b>2.824.611</b>	<b>2.588.146</b>

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

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

Rezervele înregistrează creștere cu 16% din rezerve 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 perioadei nu se înregistrează plăți restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

Datoriile pe termen lung (> 1 an) includ garanții de bună execuție în cuantumul a 3 chirii lunare pentru spațiile cu altă destinație și locuințele din fondul locativ închiriate, în conformitate cu prevederile contractelor de închiriere. 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 nevarsat.) În cadrul datoriilor pe termen lung este inclusă și valoarea creditului contractat în exercitiul financiar 2021 (valoare totală de 382.591 lei), pentru refinanțarea cheltuielilor efectuate pentru realizarea investiției de reabilitare a unui tronson al rețelei termice, cu următoarele caracteristici:

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

Soldul creditului la 30.06.2022 este în cuantum de 308.198 lei.

### Performanța financiară

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

Denumire indicator	30.06.2021	30.06.2022
	(RON)	(RON)
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>2.858.404</b>	<b>3.422.504</b>
Venituri din exploatare – Total	2.888.936	3.494.642
Cheltuieli de exploatare - Total	2.360.169	3.443.718
<b>Rezultatul din exploatare - Profit</b>	<b>528.767</b>	<b>50.924</b>
Venituri financiare – Total	2	14
Cheltuieli financiare – Total		9.433
Rezultatul financiar	2	-9.419
Venituri totale	2.888.938	3.494.656
Cheltuieli totale	2.360.169	3.453.151
<b>Rezultatul brut - Profit</b>	<b>528.769</b>	<b>41.505</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>77.599</b>	<b>5.249</b>
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>	<b>451.170</b>	<b>36.256</b>

**Profitul net** al perioadei este de 36.526 lei, în scădere față de perioada similară a anului precedent.

**Veniturile totale au crescut cu 21%**, în timp ce **cheltuielile totale au crescut cu 46%** față de perioada similară a anului precedent.

Pentru semestrul I 2022 după reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 5.249 lei.

### 3. Performanta operationala pe activitati

Semestrul I a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

#### La nivelul intregii societatii

- ✓ Desi contextul economic a fost instabil, 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. 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 inceput in anul 2021, aplicația fiind complet implementată în iulie 2022, si ulterior se va actualiza continuu baza de date.
- ✓ Productivitatea muncii 131 mii lei/salariat, in crestere cu 19% fata de exercitiul financiar precedent.

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

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de peste 30 % din activitatea de administrare a spatiilor imobilelor concesionate si activitatile conexe.
- ✓ Mentinerea unui grad de ocupare a spațiilor *de peste 85% la 30.06.2022.*
- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesie

Din programul de reparatii si investitii , din surse propii:

- s-au realizat lucrari de reparatii curente si intretinere, in valoare de 76 mii lei.
- s-au executat lucrari de reabilitare, in valoare de 402 mii lei la imobilele: Valea Mare 9 (reparatii interioare, exterioare si instalatii) , Aurarilor 9 (instalatii termice) , Masarilor 13 (instalatii gaz), Alba Iulia 52 ap. 8 (reparatii interioare), 9 Mai 52 (reparatii interioare)

Din programul de investitii cu finantare de la bugetul local:

- s-au contractat lucrarile pentru elaborarea Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) (documentatii urbanism+studii conexe) pentru obiectiv de investiții: "Ansamblu locuinte în cartierul Turnișor, zona străzilor Grâului, Orzului și Ovăzului." (100 mii lei)

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

- ✓ Costul de achizitie al gazelor naturale necesare pentru producerea energiei termice a crescut, in medie cu 338 % in semestrul I 2022 comparativ cu semestru I al anului precedent, in timp ce pretul energiei termice aprobat de autoritatile de reglementare competente (ANRE) a crescut in medie cu 172%. Acest dezechilibru major intre pretul energiei termice practicat de operator si costul de achizitie al gazelor naturale a generat pierderi contabile si financiare importante in activitatea operatorului, in prima parte a anului. Pentru minimizarea impactului negativ al cresterii pretul gazelor naturale au fost alocate, prin MDLPA, subventii pentru consum gaze naturale. Urbana, a solicitat, prin Primaria Municipiului Sibiu o subventie suplimentara de la bugetul de stat in cuantum de 322 mii lei.
- ✓ Lucrarile de de inlocuire a conductelor de apa calda menajera au ca rezultat mentinerea pierderilor de retelele de ACM la o medie de 500 mc/luna fata de 1000-1300 mc/luna, in perioada anterioara.





Cu toate acestea raportat la consumurile in scadere ale consumatorilor racordati la centrala termica, pierderile reprezinta 22% din totalul apei intrata in sistem.

- ✓ Urbana a initiat demersurile pentru operatiunile de cuplare a Liceului Economic la centrala termica, urmare a lucrarilor aferente proiectului „Reabilitarea retelelor de distributie a apei calde menajere si conectarea unitatilor de invatamant din aria de deservire a CT 6 Hipodrom la sistemul centralizat (la reseaua ATI)”.

Prin conectarea unităților de învățământ din aria de deservire a CT6 (Liceul Economic, viitorul Liceu de Arta) se estimeaza creșterea cantității de energie termica furnizată consumatorilor finali cu cca 850 MWh anual, și implicit o încărcare mai bună a echipamentelor de producere energie termică deținute de operator cu efect în creșterea eficienței energetice, reducerea costurilor de producere a energiei termice si, nu in ulimul rand, reducerea în spațiul urban locuibil a emisiilor poluante generate de utilizarea surselor individuale de energie termică.

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

Pentru asigurarea calitatii serviciului se monitorizeaza permanent parametrii activitatii de energie termica astfel incat sa se asigure furnizarea apei calde menajere si a agentului termic de incalzire in parametrii optimi, conform standardelor si contractelor incheiate cu beneficiarii societatii. De asemenea se monitorizeaza si analizeaza permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate. Astfel, la nivelul perioadei, procentul reclamatilor (3%) se incadreaza in tinta planificata.

#### 4. Capitalul social

La 30.06.2022, capital social al Urbana este în valoare de 260.542,50 Lei format din 104.217 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei / acțiune. Întregul capital social este deținut de acționarul unic - Municipiul Sibiu.

În contul 456 (Decontări cu acționarii privind capitalul), este înregistrată suma de 301.000 lei, reprezentând valoarea terenului sediului societății, pentru care a fost obținut certificatul de atestare a dreptului de proprietate.

## 5. Forța de muncă

Societatea a înregistrat, în semestrul I 2022, un număr mediu de 22 salariați cu contract de muncă, la care se adaugă contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile/indemnizațiile aferente perioadei raportate au fost de 783 mii 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 semestrul I 2022.

## 6. Dezvoltarea entității, obiective și riscuri

Principala risc cu care se confruntă societatea îl reprezintă evoluția prețurilor la gazele naturale în contextul crizei energetice, în condițiile în care cheltuielile cu energia reprezintă deja 50% din total cheltuieli înregistrate de societate. Acest risc este atenuat, în prezent, de schemele de sprijin aprobate de autorități, de plafonare a prețului gazelor naturale și energiei electrice, începând cu luna aprilie 2022.

Societatea continuă eforturile pentru a menține gradul de ocupare a spațiilor prin negocierea condițiilor contractuale cu actualii chiriași, stabilirea nivelului chiriilor la un nivel realist/ de piață și organizarea de licitații pentru spațiile libere. O scădere a cererii/a prețurilor pe piața chiriilor poate afecta negativ veniturile societății.

Pentru încadrarea în indicatorii economico-financiarți 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

Birt Ioan Teodor