

Cuprins

Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al	1
S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 2024	1
1. Considerații generale asupra administrării societății.....	2
2. Rezultatele economico-financiare	6
3. Situațiile financiare anuale	10
4. Performanta operationala pe activitati.....	13
5. Cheltuieli de capital	15
6. Capitalul social	16
7. Forța de muncă	16
8. Repartizarea profitului.....	17
9. Dezvoltarea entității, obiective și riscuri	17
Anexa 1 RAPORT anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.	19
Anexa 2 RAPORT anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.	19

1. Considerații generale asupra administrării societății

Societatea comercială pe acțiuni "URBANA" S.A. Sibiu a fost înființată prin H.C.L. nr. 82 din 01.07.1998, ca urmare a reorganizării R.A.G.C.L. Sibiu în baza O.U.G. nr. 30/1997. Sediul societății se află în Sibiu, Str. Andrei Șaguna Nr. 9, este înregistrată la registrul Comerțului sub nr. J32/1026/1998, având cod unic de înregistrare fiscală RO 2684932.

Activitatea societății Urbana S.A. Sibiu este concesionată de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, prin contractul de concesiune nr. 2/04.07.2000 cu completările și modificările ulterioare pe o perioadă de 25 de ani.

Activitățile concesionate societății Urbana SA sunt:

- ***administrarea spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință din fondul locativ de stat;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință vândute;***
- ***administrarea, gestionarea, inventarierea, evidența, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, dependințe, garaje și terenuri, centrale termice și instalații aferente;***
- ***încheierea, executarea și urmărirea contractelor de închiriere. De asemenea este mandatat pentru somarea și chemarea în judecată a locatarilor rău platnici, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor neîncasate și evacuarea chiriașilor, precum și a oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;***
- ***evaluarea și vânzarea locuințelor fond de stat în baza legilor speciale.***

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 toatalitate 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, iar prin Dispoziția 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. 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. Mandatul domnului Hunyadi Gheorghe Lucian a încetat la data de 31.10.2024 , prin demisia acestuia.

Dl. 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.

Dl. Ticu Florin – administrator provizoriu, numit prin Hotărârea AGA nr. 06/31.10.2024, în baza Dispoziției Primarului nr.1899/2024, perioada mandatului 01.11.2024-31.03.2025.

Consiliul de Administrație la data aprobării bilanțului are următoarea componență:

Dl. Birț Teodor Ioan – membru neexecutiv și președinte al Consiliului de Administrație, numit prin Hotărârea AGA nr. 01/21.01.2025, în 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 Hotărârea AGA nr. 01/21.01.2025, în 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 Hotărârea AGA nr. 04/28.04.2025, în baza Dispoziției Primarului nr. 664 /2025, perioada mandatului 29.04.2025-31.03.2029.

Conducerea executivă

Consiliul de Administrație al societății, în exercitarea atribuțiilor conferite de actul constitutiv și de legislația aplicabilă în materie de guvernanță 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.

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 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 2024, Consiliul de Administrație s-a întrunit în cadrul ședințelor ordinare, cu o prezență de 100% a membrilor. În cadrul acestor ședințe, au fost adoptate 15 decizii ale Consiliului de Administrație.

De asemenea, prin Decizia CA nr. 7/28.04.2022, a fost aprobată componenta de administrare a Planului de Administrare al SC URBANA SA, aferentă mandatului 2022–2025, în vederea atingerii indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari, conform prevederilor OUG nr. 109/2011 privind guvernanta 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;
- ✓ Promovarea competenței profesionale;
- ✓ Orientarea către client;
- ✓ 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 guvernante 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 guvernarea corporativă a întreprinderilor publice.

Auditul activității economico-financiare a fost realizat de Altrix Consulting SRL, societate membră a Camerei Auditorilor Financiari din România.

2. Rezultatele economico-financiare

Urbana S.A. a reușit să își mențină o poziție financiară solidă și să înregistreze o performanță bună în anul 2024, evidențiată prin următorii indicatori:

Profit brut: 348 mii lei

Capitaluri proprii: 6.584 mii lei

Principalii indicatori financiari se încadrează în limitele aprobate prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli aferent exercițiului financiar 2024.

Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2024 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).

Pe parcursul exercițiului financiar 2024, Urbana S.A. a înregistrat o execuție bugetară echilibrată, cu venituri realizate în proporție de 96% și cheltuieli în proporție de 93% față de prevederile rectificate. Performanța economică este evidențiată de un rezultat brut cu 84% peste estimări, iar profitul net contabil a atins un grad de realizare de 184%. Aceste rezultate confirmă o gestionare riguroasă a resurselor și capacitatea societății de a-și adapta activitatea în contextul economic actual, menținând profitabilitatea și sustenabilitatea operațională.

		INDICATORI	Nr. rand	Aprobat conform Hot. AGA 1/2024 si HCL 95/2024	Rectificat conform Hot CA15/2024	Realizat 2024 31.12.2024	Realizat vs programat
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5)	1	7.263,78	7.263,78	6.972,10	96%
	1	Venituri din exploatare, din care:	2	7.263,78	7.263,78	6.971,17	96%
		a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	3	1.196,18	1.196,18	1.110,98	93%
		b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	4	0,00	1,00	0,00	0%
	2	Venituri financiare	5	0,00	0,00	0,93	
II.		CHELTUIELI TOTALE (Rd.6=Rd.7+Rd.19)	6	6.999,64	6.999,64	6.485,53	93%
	1	Cheltuieli din exploatare, din care:	7	6.989,64	6.989,64	6.479,97	93%
		A. Cheltuieli cu bunuri si servicii	8	3.462,00	3.462,00	2.911,75	84%
		B. Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	9	719,32	719,32	692,04	96%
		C. Cheltuieli cu personalul, din care:	10	2.038,31	2.038,31	1.962,28	96%
		C0. Cheltuieli de natura salariala (Rd.12+Rd.13)	11	1.736,97	1.721,58	1.653,88	96%
		C1. cheltuieli cu salariile	12	1.509,57	1.454,18	1.432,79	99%
		C2. bonusuri	13	227,40	267,40	221,09	83%
		C3. alte cheltuieli cu personalul, din care:	14			33,10	
		ch. cu plati compensatorii aferente disponibilizarilor de personal	15				
		C4. cheltuieli aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control, comisii si comitete	16	262,66	278,05	236,71	85%
		C5. ch. cu contributiile datorate de angajator	17	38,69	38,69	38,59	100%
		D. Alte cheltuieli de exploatare	18	770,00	770,00	913,90	119%
	2	Cheltuieli financiare	19	10,00	10,00	5,56	56%
III.		REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	20	264,14	264,14	486,57	184%
IV.		IMPOZIT PE PROFIT CURENT	21	74,26	74,26	138,13	186%
V.		PROFITUL CONTABIL RAMAS DUPA DEDUCEREA IMPOZITULUI PE PROFIT	26	189,88	189,88	348,45	184%

Veniturile totale înregistrate la data de 31.12.2024 au fost în sumă de 6.972 mii lei, reprezentând un grad de realizare de **96% față de prevederile** Bugetului de Venituri și Cheltuieli aprobat pentru anul 2024.

Cifra de afaceri neta este de **6.903 mii lei** în creștere cu **2 %** fata de exercitiul financiar precedent.

Veniturile înregistrate in 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 2.692 mii lei**, reprezentand **39% din Cifra de Afaceri**.

Din totalul de 86 spatii cu alta destinatie din concesiunea Urbana, 64 spatii comerciale sunt inchiriate si genereaza venituri lunare. Un numar de 22 de spatii comerciale sunt libere/ nu genereaza venituri din inchiriere:

- un numar de 15 spatii sunt neinchiriable/greu inchiriable: 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;
- 1 spatiu se afla in folosinta Inspectoratului Judetean de Politie.
- 6 spatii sunt propuse spre inchiriere.

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 a generat venituri din chirii de 1.896 mii lei si venituri din subventii pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuintelor sociale de 253 mii lei, reprezentand 32 % din cifra de afaceri.

c) Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000 (venituri de 98 mii lei) includ contracte de vânzare - cumpărare întocmite în baza legilor 112/1995 și 85/1992, precum și acte adiționale și adeverințe necesare cumpărătorilor pentru reglementarea înscrierilor în Cartea Funciară. Deasemenea, în această categorie de venituri este inclus și comisionul de 1% din prețul de vânzare a locuințelor ANL.

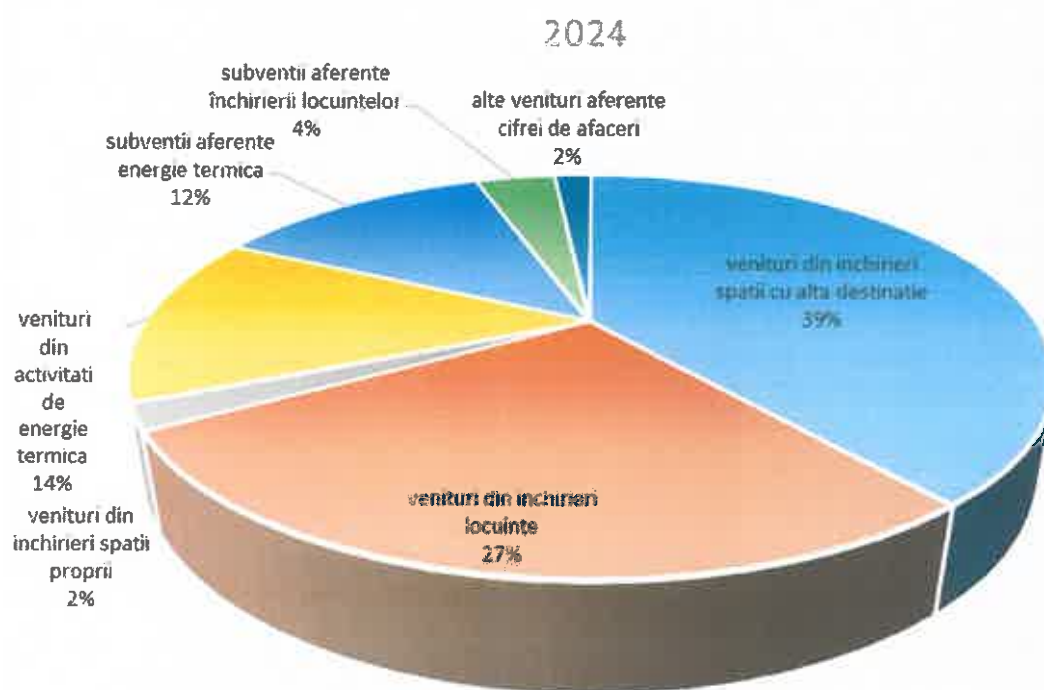
d) Inchirierea de spații proprii în incinta sediului social al societății, A. Saguna nr. 9 a generat venituri de 141 mii lei, reprezentand 2% din cifra de afaceri.

e) Activitățile de producere, distributie si furnizare energie termica desfasurate în baza contractului de delegare 1/2017, au generat, în perioada 01.01.2024-31.12.2024, venituri din furnizare energie termica de 947 mii lei lei si venituri din subventii aferente cifrei de afaceri de 115 mii lei, reprezentand 26% din cifra de afaceri. Centrala termică (situata la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă

menajeră un număr de aproximativ 670 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 68 mii lei, reprezentând penalități și alte venituri din exploatare, care nu se includ în cifra de afaceri.

Structura cifrei de afaceri la 31.12.2024



Cheltuielile totale înregistrate la data de 31.12.2024 au fost în cuantum de **6.486 mii lei**, reprezentând un grad de realizare de **93% față de prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli**. Structura acestora se prezintă după cum urmează:

a. Cheltuieli cu energia și apa – 26% din totalul cheltuielilor, în scădere față de exercițiul financiar precedent, ca urmare a reducerii prețurilor la gaze naturale și energie electrică;

b. Cheltuieli cu bunuri și servicii – 19% din totalul cheltuielilor;

c. Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate (redevențe, impozite locale) – 11% din totalul cheltuielilor;

d. Cheltuieli cu personalul – 30% din totalul cheltuielilor;

e. Alte cheltuieli de exploatare – 15% din totalul cheltuielilor, categorie care include și ajustările pentru deprecierea creanțelor neîncasate.

Pentru exercitiul financiar 2024 Urbana a înregistrat un **profit brut 486.572 lei** si un **profit net in cuantum de 348.447 lei**.

3. Situațiile financiare anuale

Pentru exercitiul financiar 2024, 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 entitatilor de interes public: "societățile/companiile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat", definita de reglementarile mentionate. Pentru entitatile de interes public situațiile financiare anuale cuprind:

- bilanț;
- cont de profit și pierdere;
- situația modificărilor capitalului propriu;
- situația fluxurilor de trezorerie;
- notele explicative la situațiile financiare anuale.

Bilanțul contabil a fost întocmit pe baza balanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare

referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2024, 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 31.12.2024

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

Indicatori (lei)	31.12.2023	31.12.2024	2024 vs 2023
Active Imobilizate	6.451.631	6.643.822	103%
Active Circulante	2.758.389	2.663.826	97%
Cheltuieli in avans	1.110	1.491	134%
Total Activ	9.211.130	9.309.139	101%
Datorii pe termen scurt	1.411.294	1.430.073	101%
Datorii pe termen lung	3.474.673	517.680	15%
Provizioane	156.352	106.193	68%
Venituri inregistrate in avans	671.260	671.260	100%
Capital subscris varsat	260.543	3.309.443	1270%
Capital subscris si nevarsat			
Prime de capital	49.424	49.424	100%
Rezerve din reevaluare	489.461	476.100	97%
Rezerve	1.589.392	2.083.667	131%
Rezultat reportat	486.802	500.163	103%
Profitul exercitiului financiar	747.928	348.447	47%
Repartizarea profitului	-126.000	-183.311	145%
Capitaluri proprii	3.497.551	6.583.933	188%
Total Pasiv	9.211.130	9.309.139	101%
Activ net contabil	3.497.551	6.583.933	188%

În anul 2024, Urbana S.A. a înregistrat o îmbunătățire semnificativă a poziției financiare, reflectată în dublarea activului net contabil și a capitalurilor proprii, în principal ca urmare a majorării de capital.

Majorarea capitalului subscris vărsat de la 260 mii lei la 3.309 mii lei (+1270%) consolidează capacitatea financiară și autonomia societății.

Creșterea capitalurilor proprii la 6.584 mii lei (+88%) și a activului net contabil în același ritm arată o poziție patrimonială solidă, esențială pentru susținerea investițiilor și a dezvoltării serviciilor.

Rezerva societății a crescut cu 31% față de anul precedent, atingând 2.084 mii lei, ceea ce confirmă o politică prudentă de acumulare și consolidare a fondurilor proprii. Rezervele înregistrează creștere din facilități fiscale pentru profitul reinvestit conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal și rezerve constituite din profitul exercițiului financiar anterior ca surse proprii de finanțare.

Activele imobilizate au crescut cu 3%, 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)	2022	2023	2024	2024 vs 2023
Cifra de afaceri netă	6.211.384	6.800.881	6.902.979	102%
Venituri din exploatare – Total	6.670.366	6.933.525	6.971.173	101%
Cheltuieli de exploatare - Total	6.345.470	6.059.245	6.479.968	107%
Rezultatul din exploatare - Profit	324.896	874.280	491.205	56%
Venituri financiare – Total	17	1.925	931	48%
Cheltuieli financiare – Total	22.769	18.255	5.564	30%
Rezultatul financiar	22.752	-16.330	-4.633	28%
Venituri totale	6.670.383	6.935.450	6.972.104	101%
Cheltuieli totale	6.368.239	6.077.500	6.485.532	107%
Rezultatul brut - Profit	302.144	857.950	486.572	57%
Impozit pe profit	55.281	110.022	138.125	126%
Rezultatul net al exercițiului financiar	246.863	747.928	348.447	47%

Pentru anul 2024, profitul net al exercițiului financiar a fost de 348.447 lei.

Veniturile totale înregistrate în anul 2024 au înregistrat o creștere ușoară de 1% față de anul anterior, în timp ce cheltuielile totale au crescut într-un ritm mai accelerat, de 7% comparativ cu exercițiul financiar precedent.

Această diferență între dinamica veniturilor și a cheltuielilor explică diminuarea profitului față de anul 2023:

✓ **Factori care au influențat veniturile**

Reducerea prețurilor la energia termică a condus la venituri mai mici din acest segment de activitate.

Scăderea veniturilor din chirii pentru locuințe s-a datorat diminuării fondului ANL, ca urmare a vânzării unor locuințe ANL.

✓ **Factori care au influențat cheltuielile**

Creșterea cheltuielilor cu întreținerea și reparațiile locuințelor a generat o presiune suplimentară asupra costurilor operaționale, comparativ cu anul precedent.

Constituirea de ajustări pentru deprecierea creanțelor neîncasate de la chiriașii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, ca urmare a dificultăților în recuperarea chiriilor restante, cu impact direct asupra cheltuielilor de exploatare.

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

Anul 2024 a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

La nivelul întregii 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.

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.

Proiectul de digitalizare a principalelor documente din arhiva proprie a fost finalizat și este pe deplin funcțional. Acest proces include arhivarea electronică, indexarea și adăugarea de metadata documentelor, permițând astfel un acces rapid și eficient la informațiile necesare.

În cursul anului 2024, compania a finalizat proiectul pentru dezvoltarea unei noi aplicații dedicate gestionării contractelor de închiriere și optimizării fluxurilor de lucru. Această aplicație este proiectată să centralizeze și să automatizeze administrarea contractelor, facilitând o mai bună monitorizare a termenelor și a obligațiilor contractuale. De asemenea, aceasta permite transmiterea automată a contractelor de închiriere către ANAF, conform cerințelor legale în vigoare.

Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de 16 % din activitatea de administrare a spatiilor imobilelor concesionate si activitatile conexe.
- ✓ Gradul de ocupare a spațiilor 91%
- ✓ 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 2024 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 494 mii lei, la care se adauga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de 138 mii lei , reprezentand impreuna 10% din total cheltuieli.

Obiectivele de investitii reprezentand lucrari de reabilitare la imobilele din concesiunea societatii, din surse proprii, au insumat 514 mii lei:

- ✓ Alimentare cu energie electrică si coloane electrice la imobilul de locuințe colective din Sibiu, str. Lazaret, nr. 14 (208 mii lei)
- ✓ Reabilitare imobile Cojocarilor, Piata Armelor (215 mii lei)
- ✓ Reabilitare locuinte (91 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.

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 23% în anul 2024. 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 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 se încadrează în tinta planificată.

5. Cheltuieli de capital

În anul 2024, entitatea a efectuat cheltuieli pentru investiții din surse proprii în valoare totală de 672 mii lei, structurate astfel:

- ✓ Lucrări de reabilitare a imobilelor aflate în concesiunea societății: 514 mii lei

- ✓ Aplicație pentru gestiunea imobilelor și a contractelor (imobilizări în curs): 151 mii lei
- ✓ Echipamente IT (calculatoare): 7 mii lei

La aceste investiții se adaugă rambursări de rate aferente creditelor pentru investiții, în sumă de 118 mii lei.

6. 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.

7. Forța de muncă

În anul 2024, 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 exercițiului financiar 2024 au fost în sumă de 1.962.279 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 anul 2024.

8. Repartizarea profitului

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A propune A.G.A., ca profitul net înregistrat în anul 2024, în suma de 348.447 lei, să fie repartizat după cum urmează:

DESTINATIA PROFITULUI	SUMA
PROFIT DE REPARTIZAT:	348.447
rezerva legala	24.329,00
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	158.982
Profit ramas de repartizat	165.136
dividende (min. 50%)	82.568
surse proprii de finantare	82.568

9. 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.

În ceea ce privește activitatea de furnizare a energiei termice, societatea urmărește transformarea sistemului centralizat într-un sistem eficient energetic, economic și suportabil pentru populație. Obiectivele principale includ:

- continuarea investițiilor în infrastructura de producere și distribuție,
- conectarea instituțiilor publice din zona deservită de CT 6,
- precum și derularea unei campanii de reconectare a clienților debransați.

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.

În perioada ulterioară închiderii exercițiului financiar, **nu au avut loc evenimente semnificative** care să afecteze **continuitatea activității** sau să impună ajustarea cifrelor raportate în situațiile financiare.

Riscuri financiare

La nivelul societății, au fost identificate următoarele **categorii de riscuri financiare**:

Riscul de credit

Reprezintă principala expunere a societății, având în vedere dificultățile întâmpinate de anumiți parteneri în îndeplinirea obligațiilor contractuale. Conducerea entității monitorizează atent această expunere și acționează pentru diminuarea ei prin **demersuri în instanță** sau prin **întreruperea prestării serviciilor**, acolo unde este necesar.

Riscul de piață

În activitățile de producere, distribuție și furnizare a energiei termice, **prețurile sunt reglementate de autoritățile competente**. Aprobarea unor tarife care nu acoperă costurile sau o **creștere semnificativă a prețului gazelor naturale** (materia primă principală) necorelată cu ajustarea tarifelor practicate de societate poate genera **pierderi importante**.

Riscul legat de piața chiriilor

În ceea ce privește activitatea de administrare a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, **scăderea prețurilor pe piața chiriilor** poate afecta negativ veniturile societății.

Riscul fluxului de numerar

Societatea poate fi expusă acestui risc în urma **întârzierilor la plată din partea clienților**, **neîncasării subvențiilor**, sau **a unui declin al vânzărilor**, determinat de scăderea numărului de clienți.

Riscul juridic

Acesta decurge din **numărul ridicat de litigii** în care societatea este parte. Deși nu poate fi

cuantificat cu precizie, conducerea apreciază că **expunerea la acest risc nu este de natură să afecteze semnificativ activitatea companiei.**

Riscul fiscal

Interpretarea textelor de lege și aplicarea procedurilor fiscale, aflate într-o **continuuă schimbare**, pot genera diferențe de abordare între societate și autoritățile fiscale. Există astfel riscul ca anumite tranzacții să fie interpretate diferit. Cu toate acestea, conducerea consideră că **impactul acestui risc este limitat și nu afectează în mod semnificativ activitatea societății.**

Riscul de reglementare

Modificarea legislației specifice domeniului de activitate sau statutului de întreprindere publică (în care statul sau UAT-ul este acționar majoritar) poate avea un **impact negativ asupra activității societății.**

Față de cele prezentate mai sus, propunem Adunării Generale a Acționarilor aprobarea situațiilor financiare încheiate la 31.12.2024 cuprinzând: bilanț, cont de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative cat si aprobarea repartizarii profitului net aferent exercitiului financiar 2024.

Anexe:

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

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

Consiliul de Administrație,

Prin Presedintele Consiliului de Administratie

Birt Teodor Ioan

