

Contents

1. Considerații generale asupra administrării societății	2
1. Rezultatele economico-financiare	5
2. Raportari contabile	10
3. Performanta operationala pe activitati	13
La nivelul intregii societatii	13
Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie si a locuintelor	13
Activitatea de alimentare cu energie termica in sistem centralizat	14
4. Capitalul social	15
5. Forța de muncă	15
6. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri	15

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. Prin actul adițional nr. 56/17.10.2022 s-a prelungit durata contractului până la data de 03.07.20237.

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).

Entitatea desfășoară și activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică (cod CAEN 3530), pentru care detine Licența ANRE nr. 2022/25.05.2017.

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu se realizează de către SC URBANA SA în condițiile stabilite prin actul adițional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019.

În semestrul I 2023, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de către:

Adunarea Generală a Acționarilor

Capitalul social al societății Urbana SA (Societate) este deținut în totalitate de Municipiul Sibiu, acesta având calitatea de acționar unic al Societății, în baza rezoluției 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.

În baza Dispoziției Primarului nr. 406/2022 se numește d-na Ioana Leca- Administrator public al Municipiului Sibiu, ca reprezentant al Municipiului Sibiu în Adunarea Generală a Acționarilor la societatea Urbana SA.

Consiliul de Administrație în următoarea componență:

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.

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 perioada de 4 ani, respectiv 09.02.2021-08.02.2025.

Directorul economic al societatii în 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 semestrul I al anului 2023, 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 intreprinderilor publice.

Prin activitatea sa, Consiliul de Administratie isi propune impreuna cu conducerea executiva realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare:

- Desfasurarea activitatii societatii in conditii de eficienta economica

- Modernizarea si imbunatatirea serviciilor prestate
- Promovarea competentei profesionale
- Orientarea catre client
- 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 perioada raportata, 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.

Prin Decizia CA nr.9/29.05.2023 s-a aprobat Raportul de evaluare a Directorului general al Urbana SA pentru activitatea desfasurata in exercitiul financiar 2022 si acordarea componentei variabile a remunerației aferenta anului 2022 la nivelul a 3(trei)indemnizatii brute lunare, respectiv o prima bruta de 33.600 lei.

Prin Hotararea AGA nr. 5/18.07.2023 s-a aprobat Raportul de evaluare a Consiliului de Administratie al Urbana SA pentru activitatea desfasurata in exercitiul financiar 2022 si acordarea componentei variabile a remunerației aferenta anului 2022 la nivelul unei indemnizatii brute lunare.

1. Rezultatele economico-financiare

Rezultatele financiare ale Urbana pentru semestrul I 2023 sunt sintetizate astfel:

- Profit: 571 mii lei
- Cifra de Afaceri: 3.583 mii lei
- Capitaluri proprii 3.320 mii lei

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent semestrului I al exercitiului financiar 2023.

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

Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2023 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos (mii lei):

INDICATORI	Propuneri 2023	BVC 30.06.2023	Realizat 30.06.2023
I. VENITURI TOTALE (Rd. 1=Rd. 2+Rd. 5)	7324,99	3755,21	3641,32
Venituri din exploatare, din care:	7324,99	3755,21	3641,31
a) subvenții cf. prevederilor legale în vigoare	1125,28	637,13	657,61
b) transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare	0,00	0,00	0,00
Venituri financiare	0,00	0,00	0,01
II. CHELTUIELI TOTALE (Rd. 6=Rd. 7+Rd. 19)	7181,90	3688,46	2960,60
Cheltuieli din exploatare, din care:	7161,90	3678,46	2949,61
Cheltuieli cu bunuri și servicii	3693,29	1985,34	1482,36
Cheltuieli cu impozite, taxe și varsăminte asimilate	870,50	437,00	348,06
Cheltuieli cu personalul, din care:	2007,50	1009,36	861,42
C0. Cheltuieli de natura salarială (Rd. 12+Rd. 13)	1708,47	834,25	747,28
C1. cheltuieli cu salariile	1516,54	738,28	667,14
C2. bonusuri	191,93	95,96	80,14
C3. alte cheltuieli cu personalul, din care:			
C4. cheltuieli aferente contractului de mandat	259,08	155,14	97,08
C5. ch. cu contribuțiile datorate de angajator	39,95	19,98	17,07
Alte cheltuieli de exploatare	590,61	246,76	257,77
Cheltuieli financiare	20,00	10,00	10,99
III. REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	143,09	66,75	680,72
IV. IMPOZIT PE PROFIT CURENT	24,49	0,00	109,99
V. PROFIT NET	118,60	66,75	570,73

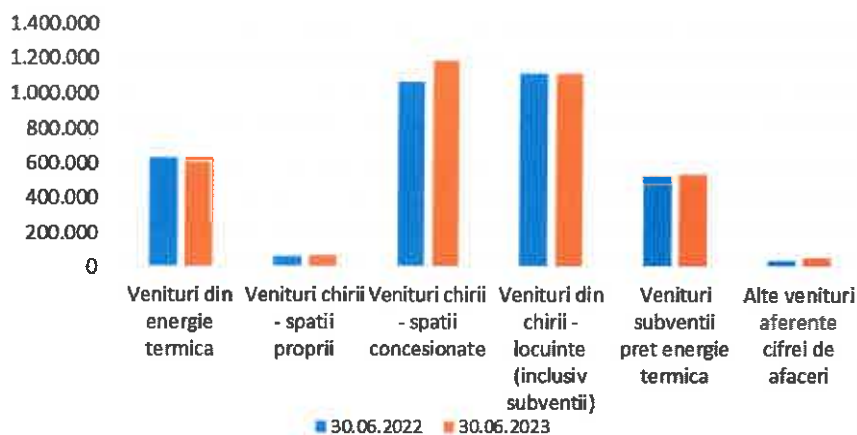
Veniturile totale înregistrate la 30.06.2023 în suma de **3.641 mii lei** au fost realizate în procent de 96 % față de prevederi.

Cifra de afaceri neta este de **3.583.056 lei** în creștere cu 5% față de semestrul I al exercitiului financiar precedent.

Evoluția principalelor categorii de venituri care intra în componența cifrei de afaceri:

Indicator	30.06.2022	30.06.2023	2023vs 2022
Venituri din energie termica	627.631	629.663	100%
Venituri chirii - spatii proprii	65.738	68.988	105%
Venituri chirii - spatii concesionate	1.062.440	1.184.704	112%
Venituri din chirii - locuinte (inclusiv subventii)	1.108.787	1.110.453	100%
Venituri subventii pret energie termica	521.902	534.543	102%
Alte venituri aferente cifrei de afaceri	36.005	54.705	152%
Total	3.422.503	3.583.056	105%

Evolutie venituri



Veniturile înregistrate la 30.06.2023 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 **1.184.704 lei**, reprezentand **33% din Cifra de Afaceri**.

Din totalul de 89 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în concesiunea Urbana, la 30.06.2023:

- ✓ 64 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- ✓ 7 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);

- ✓ 1 spațiu predat în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție
- ✓ 4 spații implicate în procese pe rol;
- ✓ 6 spații fără chiriași.

Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana inregistreaza 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.

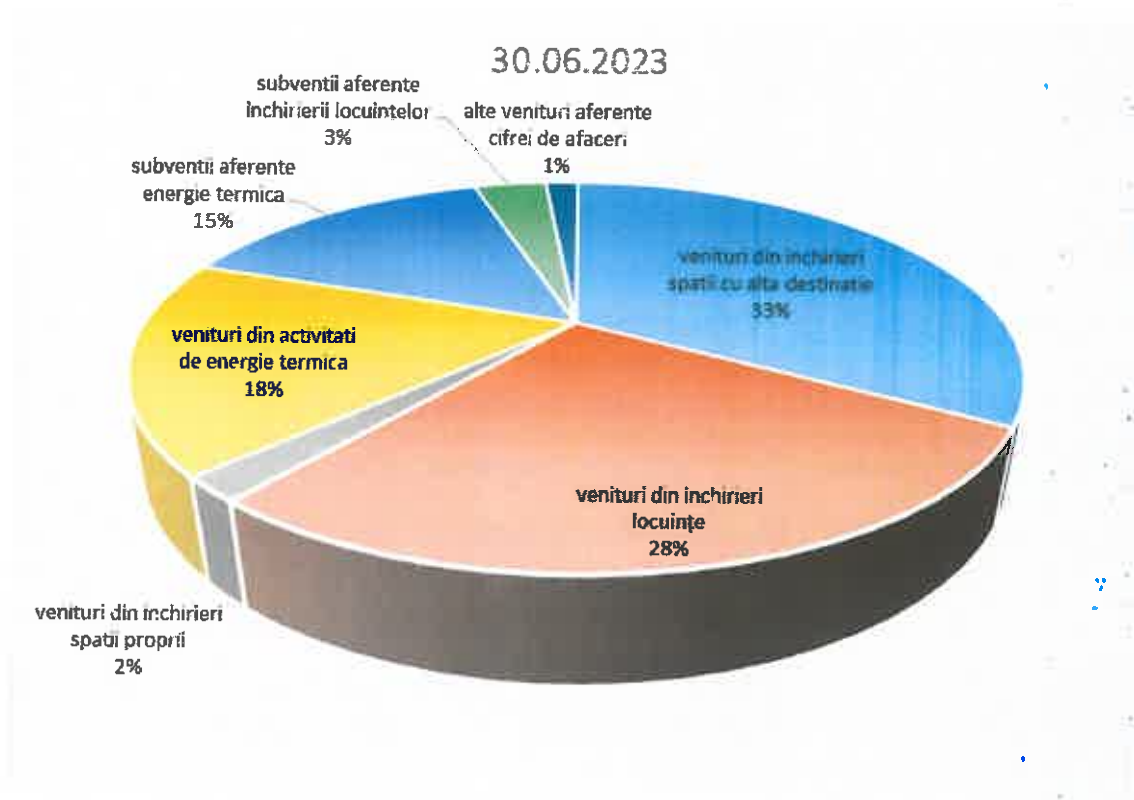
b) Activitatea de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, a generat venituri din chirii de 987.389 lei și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 123.064 lei, reprezentând **31 % din cifra de afaceri**.

c) Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000 (venituri de 55 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) Închirierea de spații proprii în incinta sediului social al societății, A. Saguna nr. 9 a generat venituri de 69 mii lei, reprezentând **2% din cifra de afaceri**.

e) Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică au generat, în perioada raportată, venituri din furnizare energie termică de 629.663 lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 534.543 lei, reprezentând **33% 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 650 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău). În această categorie de venituri sunt incluse și veniturile din servicii suport verificare metrologică, realizate o dată la 4 ani, în suma de 119 mii lei.

f) **Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază au generat venituri de 58 mii lei, reprezentand penalitati si alte venituri din exploatare, care nu se includ in cifra de afaceri.



Structura cifrei de afaceri la 30.06.2023

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

Cheltuielile totale înregistrate la 30.06.2023 în cuantum de **2.960 mii lei**, au fost realizate în procent de **80 %** fata de prevederi în urmatoarea structura:

- a. **Cheltuieli cu energia si apa** aferenta activitatii centralei termice: **38 % din total cheltuieli**, în scadere cu **35%** fata de exercitiul financiar precedent

- b. **Cheltuieli de intretinere si reparatii: 7 %** din total cheltuieli , in crestere cu 22% fata de 2022.
- c. **Alte cheltuieli cu bunuri si servicii: 5 %** din total cheltuieli
- d. **Cheltuieli cu personalul: 30%** din total cheltuieli
- e. Cheltuieli cu redeventa si contributia ANL privind recuperarea investitiei: 10 % din total cheltuieli
- f. Cheltuieli cu alte impozite si taxe locale: 2% din total cheltuieli
- g. Alte cheltuieli de exploatare: 8% din total cheltuieli. In cadrul acestor cheltuieli sunt incluse si cheltuielile cu amortizarea in valoare de 217 mii lei.

In semestrul I 2023 Urbana a inregistrat un **profit brut 680.715 lei** si un **profit net in cuantum de 570.729 lei**, din care:

Rezultat aferent activitatii de administrare a spatiilor concesionate- profit 716 mii lei

Rezultat aferent activitatii centralei termice – pierdere 145 mii lei

2. Raportari contabile

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 2023, 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 30.06.2023

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 30.06.2023 sunt redate in cele ce urmeaza:

Indicatori (lei)	30.06.2022	30.06.2023
Active Imobilizate	3.407.949	3.483.879

Active Circulante	1.620.950	2.042.950
Cheltuieli in avans	174.488	180.908
Total Activ	5.203.387	5.707.737
Datorii pe termen scurt	1.291.218	1.234.832
Datorii pe termen lung	1.165.857	709.804
Provizioane	39.878	43.558
Venituri inregistrate in avans	118.288	399.189
Capital subscris varsat	260.543	260.543
Capital subscris si nevarsat		
Prime de capital	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	509.503	496.142
Rezerve	1.265.659	1.463.392
Rezultat reportat	466.761	480.121
Profitul exercitiului financiar	36.256	570.729
Repartizarea profitului		
Capitaluri proprii	2.588.146	3.320.351
Total Pasiv	5.203.387	5.707.737
Activ net contabil	2.583.146	3.320.351

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

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

Rezervele înregistrează creștere cu 15% 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 pe termen scurt (< 1 an) 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 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;
- Garantii: ipoteca mobiliara asupra conturilor bancare curente ale societatii si ipoteca mobiliara asupra creantelor provenite din contractele comerciale.

Soldul creditului la 30.06.2023 este in cuantum de 180.667 lei.

Performanța financiară

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

Denumire indicator	30.06.2022	30.06.2022
	(RON)	(RON)
Cifra de afaceri netă	3.422.504	3.583.056
Venituri din exploatare – Total	3.494.642	3.641.307
Cheltuieli de exploatare - Total	3.443.718	2.949.606
Rezultatul din exploatare - Profit	50.924	691.701
Venituri financiare – Total	14	9
Cheltuieli financiare – Total	9.433	10.995
Rezultatul financiar	-9.419	-10.986
Venituri totale	3.494.656	3.641.316
Cheltuieli totale	3.453.151	2.960.601
Rezultatul brut - Profit	41.505	680.715
Impozit pe profit	5.249	109.986
Rezultatul net al exercițiului financiar	36.256	570.729

Profitul net al perioadei este de 570.729 lei, in crestere fata de perioada similara a anului precedent.

Veniturile totale au crescut cu 4%, în timp ce **cheltuielile totale au scăzut cu 15%** față de perioada similară a anului precedent, influențate fiind de plafonarea pretului la gazele naturale furnizate producătorilor de energie termică.

Pentru semestrul I 2022 după reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 109.986 lei.

3. Performanța operațională pe activități

Semestrul I a fost marcat de următoarele rezultate operaționale:

La nivelul întregii societăți

- ✓ Activitatea societății s-a desfășurat în condiții de eficiență economică conform obiectivelor asumate, fiind asigurate fluxurile de numerar pentru activitățile curente și de investiții.
- ✓ Urbana a continuat procesul de **digitalizare** atât a serviciilor oferite de societate cât și a procedurilor și proceselor interne. Prin modernizarea site-ului societății, acesta a devenit un mijloc eficient de comunicare cu clienții, oferind pe lângă un conținut informațional adecvat, acces la formularele necesare pentru serviciile prestate, programare online la serviciile oferite și **posibilitatea clienților de a-și plăti online facturile, printr-un cont special creat**. Digitalizarea principalelor documente din arhiva proprie (prin arhivare electronică, indexare și metadate a documentelor arhivate electronic pentru un acces rapid la toate documentele și regăsirea imediată a informațiilor necesare) a fost complet implementat în trimestrul II 2023, și se actualizează continuu baza de date.
- ✓ Productivitatea muncii 169 mii lei/salariat, în creștere cu 4% față de exercitiul financiar precedent.

Activitatea de administrare a spațiilor cu altă destinație și a locuințelor

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de peste **30 %** din activitatea de administrare a spațiilor imobilelor concesionate și activitățile conexe.

✓ Gradul de ocupare a spațiilor la 30.06.2023 este de 91%.

✓ Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesiune

In semestrul I 2023 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 93 mii lei, la care se adauga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de 107 mii lei , reprezentand impreuna 7% din total cheltuieli.

Obiectivele de investitii, cu transferuri de la bugetul local:

- s-au contractat lucrarile pentru elaborare Studiu de Fezabilitate pentru obiectiv de investitii: "Realizare ansamblu de locuinte de serviciu, locuinte pentru tineri și locuinte sociale, destinate închirierii, sistematizare acces pietonal și carosabil, parcaje și realizare zonă verde cu caracter public - în cartierul Turnișor, zona străzilor Grăului, Orzului și Ovăzului." (290 mii lei, inclusiv TVA)

- s-a finalizat si s-a predat Primăriei Municipiului Sibiu documentatia tehnico-economica faza DALI pentru obiectivul de investitii pentru cresterea eficientei energetice (reabilitare termica) a complexului de locuinte sociale Resita" (18 blocuri/216 apartamente) 158 mii lei.

Activitatea de alimentare cu energie termica in sistem centralizat

- ✓ Costul de achizitie al gazelor naturale necesare pentru producerea energiei termice a scazut, in medie cu 35 % in semestrul I 2023 comparativ cu semestru I al anului precedent, ceea ce a avut ca rezultat o diminuare a pierderilor contabile si financiare pe acest sector de activitate.
- ✓ 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.
- ✓ 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 (5%) se incadreaza in tinta planificata.

4. Capitalul social

La 30.06.2023, 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.

In contul 456 (Decontari cu actionarii privind capitalul), este înregistrată suma de 301.000 lei, reprezentând valoarea terenului sediului societății, situat în Sibiu, str. Andrei Șaguna, nr. 9, jud. Sibiu, in suprafata de 1.362 mp, pentru care a fost eliberat certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria SB nr. 0045/26.04.2014 conform HG nr. 834/1991. Prin Hotararea AGA 03/15.02.2023 s-a aprobat desemnarea de către Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu a unui evaluator autorizat pentru evaluarea terenului, in vederea majorării capitalului social al Urbana SA, potrivit dispozițiilor art. 215 din Legea nr. 31/1990. In baza Raportului de evaluare nr. 1779/10.07.2023 emis de către evaluatorul autorizat George Cosmin Roman s-a stabilit valoarea terenului la **3.048.900 lei, echivalent 614.900 Euro**, la curs valutar 4,9583, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

5. Forța de muncă

Societatea a înregistrat, in semestrul I 2023, un număr mediu de 22 salariați cu contract de muncă, la care se adauga contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile/indemnizațiile aferente perioadei raportate au fost de 828 mii lei, cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general si membrilor Consiliului de Administratie. Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru semestrul I 2023.

6. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri

Principalul risc cu care se confrunta societatea il reprezinta evolutia preturilor la gazele naturale in contextul crizei energetice, in conditiile in care cheltuielile cu energia reprezinta o pondere mare din total cheltuieli inregistrate de societate. Acest risc este atenuat, in prezent, de schemele de sprijin aprobate de autoritati, de plafonare a pretului gazelor naturale pentru producatorii de energie termica.

Societatea continua eforturile pentru a inchiria spatiile comerciale in conditii de eficienta. In contextul actual de crestere a cheltuielilor de administrare datorata in principal cresterii cheltuielilor cu reparatiile si a cheltuielilor ocazionate de recuperarea chiriilor restante de la rau platnici, permanenta preocupare pentru mentinerea gradului de ocupare a spatiilor si stabilirea nivelului chiriilor la un nivel realist care sa permita desfășurarea activității in conditii de profitabilitate sunt de importanta cruciala. O scadere a cererii/a preturilor pe piata chiriilor poate afecta negativ veniturile societatii.

Pentru incadrarea in indicatorii economico-financieri aprobati se va realiza un control strict al costurilor prin limitarea cheltuielilor efectuate proportional cu gradul de realizare a veniturilor totale.

Consiliul de Administrație,

Prin Presedintele Consiliului de Administratie

Birt Ioan Teodor

