

# **1. Prezentarea si aprobarea Raportului Administratorilor (de gestiune) S.C. Urbana S.A. pentru activitatea desfășurată în anul 2016**

## **Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al**

**S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 2016**

---

### **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;***
- ***evaluarea si vânzarea locuintelor fond de stat;***
- ***construirea de locuinte cu sprijinul statului precum si a altor locuinte;***
- ***prestari servicii în constructii catre terti;***
- ***prestari servicii în reglementari juridice la imobile, dezmembrari, apartamentari si lotizari;***

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

Urmare a finalizării procesului de fuziune prin absorbție, începând cu 01.11.2015, entitatea desfășoară și activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică (cod CAEN 3530).

Pentru aceste activități, entitatea detine următoarele licențe :

Licența nr. 1850/26.11.2015 emisă de ANRE pentru exploatarea comercială a capacităților de producere a energiei electrice și termice ;

Licența nr. 3535/11.01.2016 emisă de ANRSC pentru activitățile de distribuție și furnizare energie termică, care oferă dreptul de a participa la licitații de delegare a serviciului.

În anul 2016, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

- Adunarea Generală a Acționarilor, formată din cei 23 de consilieri locali
- Consiliul de Administrație, cu următoarea componență:
  - AMARIEI LIVIU – Președintele Consiliului de administrație, membru neexecutiv al Consiliului de administrație,
  - MIRCEA OVIDIU – Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
  - BACIU VIRGIL MARCEL – Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
  - MARIN MIHAI – Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație, până la 01.12.2016
  - BUCURA CRISTIAN – Administrator, membru executiv al Consiliului de administrație, până la 01.12.2016

Conducerea operativă a societății a fost asigurată de către directorul general al societății, Bucura Cristian.

Componența Consiliului de administrație al S.C. Urbana S.A. Sibiu a fost aprobată prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 3/19.07.2012. Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 4/30.06.2016 s-a aprobat reînnoirea mandatului administratorilor

in functie in conditiile art. 28 din OUG 109/2011 alin. (7) si art. 29 alin. (14) din OUG 109/2011, pentru perioada 24.07.2016 -31.12.2016.

Componenta Consiliului de Administratie in functie la data bilantului s-a aprobat astfel:

- Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 8/24.11.2016 s-a aprobat reinnoirea mandatelor pentru urmatorii membrii ai Consiliului de Administratie al Urbana SA: dl. Amariei Liviu si dl. Mircea Ovidiu pe o durata de 2 ani, incepand cu data de 01.01.2017.

- Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 1/27.01.2017 s-a aprobat desemnarea d-nei Ana Puchianu in functia de administrator al Consiliului de Administratie al SC Urbana SA pentru perioada 27.01.2017-31.12.2018.

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 nr. 186/2014, privind bugetul de stat pe anul 2015;
- Legea serviciului public de alimentare cu energie termica nr. 325/2006;
- Hotărâri ale Consiliului Local Sibiu.

În anul 2016, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sesiunilor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 26 decizii ale Consiliului de Administrație. Prin activitatea sa, Consiliul de Administrare a urmarit realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare 2012-2016:

Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică;

Menținerea și îmbunătățirea calității serviciilor oferite;

Promovarea competenței profesionale.

În exercitiul financiar 2016, 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 Tarnovean, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania.

## 2. Rezultatele economico-financiare

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 18 salariați. Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2016 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos:

		INDICATORI	BVC	Realizat
			31.12.2016	31.12.2016
<b>I.</b>		<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>2603,04</b>	<b>2573,96</b>
	<b>1</b>	<b>Venituri din exploatare</b>	<b>2598,04</b>	<b>2571,82</b>
		din productia vanduta	2220,78	2139,97
		din subventii si transferuri de exploatare aferente cifrei de afaceri nete ,	304,86	298,37
		alte venituri din exploatare	72,40	133,48
	<b>2</b>	<b>Venituri financiare</b>	<b>5,00</b>	<b>2,14</b>
<b>II.</b>		<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>2597,04</b>	<b>2550,67</b>
	<b>1</b>	<b>Cheltuieli de exploatare</b>	<b>2597,04</b>	<b>2550,65</b>
		Cheltuieli cu bunuri si servicii	1582,12	1539,46
		Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	173,34	122,82
		Cheltuieli cu personalul	684,58	614,76
		Cheltuieli de natura salariala	459,16	420,79
		Cheltuieli cu salariile	417,00	384,43
		Bonusuri	42,16	36,37
		Alte cheltuieli cu personalul	0,00	0,00
		Cheltuieli aferente contractului de mandat si a unor organe de conducere si control, comisii si comitete	81,00	78,02
		a) pentru directori/directorat	54,00	53,88
		b) pentru consiliul de administratie/consiliul de supraveghere	27,00	24,14
		Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala, fondurile speciale si alte obligatii legale	144,42	115,95
		Alte cheltuieli de exploatare	157,00	273,60
	<b>2</b>	<b>Cheltuieli financiare</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>
<b>III</b>		<b>REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)</b>	<b>6,00</b>	<b>23,29</b>
<b>IV</b>		<b>IMPOZITUL PE PROFIT</b>		<b>13,80</b>
<b>V</b>		<b>REZULTAT NET</b>	<b>6,00</b>	<b>9,49</b>

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2016.

**Veniturile totale** inregistrate la 31.12.2016 in suma de 2.573.960 lei au fost realizate in procent de 98% fata de prevederi.

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 1.119.107 lei, reprezentand 46% din Cifra de Afaceri si 43% din total venituri .

Din totalul de 97 spații cu altă destinație decât aceea de locuință:

- 39 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- 17 spații fără chiriași revendicate de foștii proprietari în temeiul Legii nr. 10/2001 sau în baza altor legi și care până la soluționarea dosarelor nu se pot reînchiria, deci rămân inactive;
- 36 spații fără chiriași;
- 1 spațiu predat prin H.C.L. în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție
- 4 spații implicate în procese pe rol

Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, există un număr de 54 de contracte de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute, teren rămas în proprietatea privată a municipiului Sibiu, care se poate vinde numai la cererea chiriașului și ulterior intabulării spațiului de către proprietarul acestuia, astfel încât să rezulte cota de teren aferentă.

**b) Lucrările prestate de către Serviciul proiectare și vânzare locuințe** (venituri de 74 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.

c) **Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază, cum sunt:

- *închirieri de spații proprii* în incinta sediului social al societății (87 mii lei);
- *alte surse* au generat venituri de 133 mii lei, reprezentand penalitati si folos de tras obtinut in urma unui litigiu.

d) **Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică** desfășurate în urma procesului de fuziune au generat, în perioada 01.01.2016-31.12.2016, venituri din furnizare energie termică de 860.155 lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 298.371 lei, reprezentand 45% din total venituri. Centrala termică (situată la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă menajeră un număr de aproximativ 750 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).

**Cheltuielile totale** înregistrate la 31.12.2016 în cuantum de 2.550.670 lei, au fost realizate în procent de 98% față de prevederi în următoarea structură:

- Cheltuieli cu energia și apă aferentă activității centralei termice: 51% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli cu bunuri și servicii: 9 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 24% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite și taxe: 5% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 11% din total cheltuieli

**Profitul brut** pentru exercitiul financiar 2016 a fost de 23.290 lei. Rezultatul contabil, structurat pe cele două obiecte de activitate principale ale entității a fost realizat astfel:

- Activitatea de închiriere spații comerciale și alte activități concesionate prin contract concesiune 2/2000 : profit brut de 379 mii lei
- Activitatea centralei termice : pierdere brută de 356 mii lei.

### 3. Situațiile financiare anuale, indicatori cheie de performanță

Pentru exercitiul financiar 2016, 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 2016, 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 31.12.2016 sunt redate in cele ce urmeaza:

lei

<b>Indicatori</b>	<b>01.01.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Active Imobilizate	1.489.595	1.392.202
Active Circulante	1.426.195	1.505.498
Cheltuieli in avans	200	1.524
<b>Total Activ</b>	<b>2.915.990</b>	<b>2.899.224</b>
Datorii pe termen scurt	479.392	553.746
Datorii pe termen lung	32.794	9.786
Venituri inregistrate in avans	0	0
Capital	561.543	561.543
Prime de capital	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	766.186	706.347
Rezerve	661.359	738.967
Rezultat reportat	-131.547	269.916
Profitul exercitiului financiar	500.187	9.495
Repartizarea profitului	3.347	0
Capitaluri proprii	2.403.805	2.335.692
<b>Total Pasiv</b>	<b>2.915.990</b>	<b>2.899.224</b>
<b>Activ net contabil</b>	<b>2.403.805</b>	<b>2.335.692</b>

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

Capitalurile proprii inregistreaza o scadere de 3% comparativ cu 31.12.2015, urmare a diminuarii rezultatului contabil.

La finele exercitiului nu se înregistrează plăți restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

Datoriile pe termen lung in suma de 9.786 lei reprezintă garanțiile reținute unor chiriași în baza contractelor de închiriere. Respectivul garanții vor fi returnate chiriașilor la finele contractelor de închiriere.



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

<b>Denumire indicator</b>	<b>2014</b> (RON)	<b>2015</b> (RON)	<b>2016</b> (RON)
Cifra de afaceri netă	1.369.077	1.737.490	2.438.343
Venituri din exploatare – Total	1.606.219	2.133.592	2.571.824
Cheltuieli de exploatare - Total	1.332.424	1.640.974	2.550.654
Rezultatul din exploatare - Profit	286.786	273.795	21.170
Venituri financiare – Total	5.534	7.579	2.136
Cheltuieli financiare – Total	0	10	16
Rezultatul financiar - Profit	5.534	7.569	2.120
Venituri totale	1.611.753	2.141.171	2.573.960
Cheltuieli totale	1.332.424	1.640.984	2.550.670
<b>Rezultatul brut - Profit</b>	<b>340.423</b>	<b>500.187</b>	<b>23.290</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>96.095</b>		<b>13.795</b>
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>	<b>183.234</b>	<b>500.187</b>	<b>9.495</b>

Profitul net al exercițiului financiar 2016 este de 9.495 lei în scădere cu 98% față de 2015. Diminuarea rezultatului contabil realizat în exercițiul financiar 2016 comparativ cu rezultatele obținute în exercițiile financiare anterioare, se datorează preluării activității de producere, distribuție și furnizare energie termică în urma procesului de fuziune prin absorbție între SC Urbana SA în calitate de societate absorbantă și SC Energosib SRL în calitate de societate absorbită. Principala problemă o reprezintă pierderile pe rețelele de apă caldă menajeră, care determină costuri mari pentru activitatea de distribuție a energiei termice.

La data bilanțului sunt în curs de realizare investițiile de reabilitare a unor tronsoane de rețea de apă caldă menajeră, fondurile fiind alocate din bugetul local conform contractului de delegare nr. 1/2017.

Cifra de afaceri înregistrată în anul 2016 a crescut cu 40% față de anul 2015, urmare a desfășurării activităților de producere, distribuție și furnizare a energiei termice.

Veniturile financiare au fost obținute prin constituirea unor depozite bancare pe termen scurt (1 până la 3 luni), care au generat venituri din dobânzi.

Cheltuielile totale au crescut cu 55% față de exercitiul financiar precedent, înregistrând o creștere mai mare decât creșterea veniturilor și diminuând astfel semnificativ rezultatul contabil.

Conform reglementărilor aplicabile societatea a preluat și recuperează pierderea fiscală de la societatea absorbantă în cuantum de 921.722 lei și nu a datorat impozit pe profit pentru exercitiul financiar 2015. Pentru exercitiul financiar 2016 după reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 13.795 lei.

#### **4. Capitalul social**

În proiectul de fuziune prin absorbție dintre SC Urbana SA și SC Energosib SRL, aprobat de AGA celor două entități, s-a calculat raportul de schimb prin raportarea valorii contabile a unei părți sociale a societății absorbite la valoarea contabilă a unei acțiuni a societății absorbante la valoarea de 0,3221. Numărul de acțiuni emis de către Urbana, în urma procesului de fuziune, este de 6.694 (= 20.781 părți sociale ale Energosib \* 0,3221). După fuziune, capitalul social al Urbana s-a majorat cu 16.735 lei (= 6.694 acțiuni emise în urma fuziunii \* 2,5 lei valoare nominală/acțiune).

La 31.12.2016, capitalul social al Urbana este în valoare de 260.542,50 Lei format din 104.217 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei / acțiune. În regulă capitalul social este deținut de acționarul unic - Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

În contul 1011 (Capital social subscris nevărsat), este înregistrată suma de 301.000 lei, reprezentând valoarea terenului sediului societății, pentru care a fost obținut certificatul de atestare a dreptului de proprietate. Entitatea a demarat procedura de majorare a capitalului social în conformitate cu prevederile HG 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, prin includerea în capitalul

social a valorii terenului situat în Sibiu, str. Andrei Șaguna nr. 9, în suprafață de 1362 mp, înscris în CF nr. 121710 Sibiu. Inspectia economico – financiara derulata de ANAF in anul 2015 a considerat că situația terenului aferent sediului societății, trecut în proprietatea societății în baza HG 834/1991, nu este clară, întrucât nu s-a cunoscut apartenența acestui teren la domeniul public sau privat al statului. Din acest motiv societatea a suspendat procedura pana la clarificarea situatiei juridice a terenului. La data bilantului exista o actiune in instanta prin care Urbana contesta partial dispozitia de masuri 119/15.05.2015 emisa de ANAF, in urma inspectiei economico-financiara.

## **5. Forța de muncă**

Societatea a inregistrat in anul 2016 un număr mediu de 18 salariați cu contract de muncă.

Cheltuielile cu salariile aferente exercițiului financiar 2016 au fost de 438.307 lei, cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general. Cheltuielile privind asigurările și protecția socială au fost de 114.984 lei, informații prezentate detaliat în notele explicative. Aceste cheltuieli se încadrează în sumele previzionate în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2016.

## **6. Repartizarea profitului**

În conformitate cu prevederile O.G. nr. 64/2001, componența profitului net realizat în anul 2016 este următoarea:

1. Venituri totale	2.573.960 lei
2. Cheltuieli totale	2.550.670 lei
3. Profitul brut	23.290 lei
4. Impozitul pe profit	13.795 lei
5. Profit net de repartizat (3-4)	9.495 lei

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A., întrunit în ședința din data de 16.05.2017, propune A.G.A., ca profitul net înregistrat pe anul 2016, în suma de **9.495 lei**, să fie repartizat după cum urmează:

- a. dividende = 4.748 lei,
- b. surse proprii de finanțare = 4.747 lei.

Repartizarea profitului este prezentată și în notele explicative.

## **7. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri**

Societatea continuă eforturile susținute pentru a închiria spațiile comerciale în condiții de eficiență. Totuși, vor putea exista scăderi ale veniturilor din chirii, datorate situației economice actuale, care face ca unii chiriași să părăsească spațiile închiriate, pentru că nu au rezultatele financiare dorite. Deasemenea, având în vedere ponderea mare a spațiilor notificate potrivit legii 10/2001, la data la care acestea vor fi predate proprietarilor de drept, contractele de închiriere existente vor înceta de drept și ca urmare vor afecta veniturile societății.

Prin HCL 73/2016 s-a aprobat delegarea gestiunii serviciului public pentru alimentare cu energie termica-activitatile de transport, distributie si furnizare energie termica-in sistem centralizat in cartierul Hipodrom din municipiul Sibiu, prin licitatie publica. Urbana a participat la procedura de atribuire a contractului de delegare a gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termica in sistem centralizat (producerea, transportul, distributia si furnizarea energiei termice) in Municipiul Sibiu. Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sibiu nr. 422/21.12.2016 s-a aprobat delegarea gestiunii serviciului public de transport, distributie si furnizare energie termica catre Urbana si contractul de delegare a gestiunii. Serviciului. In 05.01.2017 Urbana, in calitate de delegat a incheiat cu Primaria Municipiului Sibiu, in calitate de delegatar, contractul de delegare a gestiunii avand ca obiect dreptul si obligatia de a asigura exploatarea activitatii de distributie si furnizare energie termica si de a exploata infrastructura tehnico-edilitara aferenta in cartierul Hipodrom II, din municipiul Sibiu.

Principalul risc cu care se confrunta entitatea il reprezinta riscul de neincasare a debitelor. Se înregistrează sume rămase nerecuperate atât din activitatea de închiriere a

spațiilor comerciale, cât și din activitatea de calcul taxe ANL. În ceea ce privește debitele din chirii, societatea a făcut demersurile necesare în instanță pentru recuperarea acestor sume, dar acestea se pot întinde pe o durată mare de timp, datorită faptului că unele firme se află în procedura de insolvență sau faliment.

Riscurile financiare identificate la nivelul societatii sunt:

**Riscul de credit** reprezinta principala expunere a societatii, avand in vedere indeplinirea greoaie a obligatiilor contractuale de catre anumiti 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 prveste 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.

**Riscul de reglementare** - modificarea reglementarilor specifice domeniului de activitate al societatii si/sau specifice intreprinderilor publice, societati la care statul sau o unitate administativ-teritoriala este actionar majoritar, poate afecta negativ activitatea societatii.

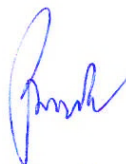
Față de cele prezentate mai sus, propunem Adunării Generale a Acționarilor aprobarea situațiilor financiare încheiate la 31.12.2016 cuprinzând: bilanț, cont de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative cât și aprobarea repartizării profitului net aferent exercitiului financiar 2016.

Consiliul de Administrație,

AMARIEI LIVIU



PUCHIANU ANA



MIRCEA OVIDIU

