

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

**Raport anual conform Legii nr.297/2004 si Regulamentului C.N.V.M.
nr.1/2006 pentru exercițiul financiar 2014**

Data raportului:	29.04.2015
Denumirea societății comerciale:	SIFI CLUJ RETAIL S.A.
Sediul social:	BUCURESTI Calea Floreasca nr .175 et.7 Camera A3
Punct de lucru :	Cluj Napoca Iuliu Maniu nr.21
Numărul de telefon/fax:	0264 595 532; 0264 594 494
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	199060
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J40/13897/2014
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori București, Piața R.A.S.D.A.Q.
Capital social subscris și vărsat:	2.936.256,3 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 29.362.563 cu valoarea nominală de 0,1 RON/acțiune

1 ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Societatea Comercială SIFI CLUJ RETAIL SA (Arta Culinara SA) este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat.

Conform statutului și a cererilor de înscriere de mențiuni în statut, obiectul principal de activitate este Restaurante-cod CAEN 5610. Societatea are ca obiecte secundare de activitate Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – cod CAEN 6820 , Alte servicii de alimentație n.c.a. – cod CAEN 5629 si Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor si a produselor proaspete de patiserie - cod CAEN 1071 .

Incepand cu data de 10.11.2014 ca urmare a hotararilor AGEA se modifica obiectul principal de activitate in cod CAEN 6820 Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.Societatea are urmatoarele obiecte secundare de activitate : 5210 Depozitari ; 6810 Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii ;4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara ; 4120 Lucrari de constructie a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale ; 8219 Activitati de fotocopiere de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat; 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision / contract ;

b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Arta Culinară S.A. cu sediul în Cluj- Napoca ,Str. IULIU Maniu nr. 21 , s-a înființat la data de 01.01.1991, în baza deciziei nr. 496/02.11.1990 emisă de Prefectura județului Cluj și înregistrată la O.R.C. sub nr. J12/51/1991. In baza Hotaririlor AGEA din data de 10.11.2014 societatea isi schimba denumirea in SIFI CLUJ RETAIL S.A. cu

**SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21**

sediul social în localitatea Bucuresti ,str. Calea Floreasca nr. 175 et.7 Camera A3 si punct de lucru la Cluj – Napoca str. Iuliu Maniu nr. 21 .

c. Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar.

În cursul exercițiului financiar 2014 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări .

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2014, s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări semnificative de active:

- nu au existat achiziții de active imobilizate
- investitii si modernizari la cladirile existente – în valoare totală de 589.648 lei
- nu au existat înstrăinări de active imobilizate (clădiri, terenuri)

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică scaderi față de realizările anului 2013 ca urmare a înregistrării provizionului pentru litigii si care sunt prezentate în continuare:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

Profitul brut	625.090 lei
Venituri totale	4.678.312 lei
Cheltuieli directe	4.053.222 lei
Active circulante cu grad ridicat de lichiditate	5.284.953 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea are dotările tehnice (echipamente de productie pentru produsele de cofetărie si alimentație publică, instalațiile pentru utilități, mobilier din dotarea spațiilor de alimentație publică și comerciale , suportul informatic) la un nivel care asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității.

Incepand cu data de 01.03.2014 se inchide activitatea proprie in baza hotararii consiliului de administratie din data de 31 octombrie 2013.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Aprovizionarea unităților de desfacere și a laboratorului de cofetărie-patiserie se realizează de agenții comerciali ai producătorilor și a unităților en-gros. Aceasta se desfășoară ritmic și operativ neexistând goluri în aprovizionarea cu mărfuri și materii prime.

1.1.4. Mărfurile și materiile prime provin din surse indigene și din import.valuarea activității de vânzare

În anul 2014 societatea și-a desfășurat activitatea în unitățile proprii astfel:

**SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
 BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
 J40/13879/2014; RO 199060
 PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21**

- Activitatea de închiriere a avut drept scop creșterea rentabilității activității și a rezultatelor prin închirierea spațiilor disponibile. Activitatea s-a desfășurat în baza unor contracte de închiriere semnate de SIFI CLUJ RETAIL S.A. și diverse persoane fizice și juridice. La sfârșitul anului 2014 erau în vigoare 122 de contracte de închiriere.
- Activitatea de alimentație publică s-a desfășurat prin 4 unități proprii până la data de 01.03.2014 - având ca scop desfacerea de mărfuri și preparate culinare tip alimentație publică;
- Activitatea de producție de produse de cofetărie și patiserie – care s-a desfășurat într-o unitate proprie, până la data de 01.03.2014;

Structura veniturilor din exploatare realizate de societate în ultimii 3 ani se prezintă astfel:

Indicator	2012		2013		2014	
	lei	%	lei	%	lei	%
Venituri din activitatea de alimentație publică	1.465.651	20,92	1.282.433	17,99	92.247	2,02
Venituri din vânzări mărfuri cu amănuntul	0	0			0	0
Venituri din închirieri	3.589.302	51,23	3.636.802	51,00	4.360.194	95,64
Venituri din producția laboratorului de cofetărie-patiserie	590.623	8,43	593.831	8,33	46.578	1,02
Venituri produse preparate culinare	201.628	2,88	244.751	3,44	2.931	0,06
Alte venituri din exploatare	1.159.200	16,54	1.371.996	19,24	57.454	1,26
TOTAL	7.006.404	100	7.129.813	100	4.559.404	100

În cursul anului 2014, veniturile realizate din activitatea de alimentație publică au fost influențate negativ, fapt care a determinat conducerea societății să ia măsuri de eficientizare a activității prin închiderea începând cu data de 01.03.2014 a acestui tip de activitate și orientarea spre realizarea de venituri din închirieri.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

În anul 2014 societatea a funcționat cu un număr mediu de 12 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2012 – 2014 a fost următoarea:

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

	2012	2013	2014
Personal productiv	36	32	4

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

Raporturile dintre manager și salariați sunt normale, în cursul anului neexistând conflicte de muncă.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activității societății de cercetare și dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Activitatea societății este expusă la o serie de riscuri financiare și operaționale:

- *Riscul valutar* reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar.

Societatea a efectuat în 2014 tranzacții (încasare chirii) în RON la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2014 a fost minimă.

- *Riscul ratei dobânzii* reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață .

Societatea nu are contractate credite și astfel nu sunt influențe datorate variației ratelor dobânzilor .

- *Riscul de preț*, care reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței, acest lucru s-a reflectat în anul 2014 preponderent în activitatea producției de laborator prin creșterea prețurilor la unele materii prime față de anul 2013 .

- *Riscul de creditare* este riscul ca una din părțile instrumentului financiar să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară.

În anul 2014 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților. În cazul clienților, în 2014 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 79.300,95 RON

- *Riscul de lichiditate* reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele aferente instrumentelor financiare.

În anul 2014 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din partea clienților nu au existat probleme semnificative.

**SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21**

- *Riscuri operaționale:* Analizând activitatea societății privind managementul riscului considerăm ca pericole pentru perioada următoare:

- concurență foarte mare și în continuă creștere
- scăderea puterii de cumpărare a populației și orientarea spre cumpărarea produselor de bază
- modificări legislative defavorabile

Conducerea societății a analizat potențialele riscuri și la sfârșitul anului 2013 a luat măsura renunțării la activitatea de producție de laborator și alimentație publică, măsură care să ajute la diminuarea efectelor negative induse de aceste riscuri.

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație stabilindu-se ca obiectiv principal – eficientizarea activității Societății.

Obiectivele avute în vedere urmăresc creșterea veniturilor din închirieri prin asigurarea unui nivel de ocupare ridicat și a chirilor la nivele de piață competitive. Se au în vedere, de asemenea, măsuri pentru menținerea și creșterea nivelului tehnic al spațiilor administrate, precum și pentru un control riguros al costurilor.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor active corporale de natura clădirilor în proprietatea societății:

Nr. crt.	Adresă	Sup.totală -mp-
1.	Iuliu Maniu nr.21	358
2.	Calea Florești nr. 79	1.128,36
3.	Calea Mănăștur nr.107	406,08
4.	Str. Izlazului nr.6	574,46
5.	Valea Chintăului f.n	1.159
6.	P-ța Mihai Viteazul nr. 17	274,30
7.	Str. Aurel Vlaicu nr.3	662,18
8.	Str. Fabricii nr.4	608,60
9.	Str. Moșilor nr.20-22	38,89
10.	Str. Observatorului nr.109	3.018,55
11.	Str. Fabricii nr.13	2.158,10
12.	Str. 21 Decembrie 1989 nr. 148	902,56
13.	Str. Peana nr.18	252,36

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

14.	Str. Dunării nr.22	2.525
15.	Str. Pasteur nr.56-60	1.923,66
16.	Str. Fabricii nr.3	396,81
17.	Str. Pasteur nr.75-77	3.084,84
	TOTAL	19.466,75

2.2. Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

lei

Elemente de imobilizări	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold inițial	Creșteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrări și casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	'01	0				
Alte imobilizări	'02	601.115				601.115
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	'03					
TOTAL (rd. 01 la 03)	'04	601.115				601.115
Imobilizări corporale						
Terenuri	'05	15.474.139				15.474.139
Construcții	'06	17.841.705	589.648			18.431.353
Instalații tehnice și mașini	'07	1.468.204	17.026	155.505		1.329.725
Alte instalații, utilaje și mobilier	'08	147.931	0			147.931
Avansuri și imobilizări corporale în curs	'09	17.560	593.379	610.939		0
TOTAL (rd. 05 la 09)	10	34.949.539	1.200.053	766.444		35.383.148
Imobilizări financiare	11	100				100
ACTIVE IMOBILIZATE	12	35.550.754	1.200.053	766.444		35.984.363
TOTAL (rd. 04+10+11)						

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE

lei

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare afereantă imobilizărilor scoase din evidență	Amortizare la
					sfârșitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
Imobilizări necorporale					
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	13				
Alte imobilizări	14	131.427	93.937		225.364
TOTAL (rd. 01 la 03)	15	131.427	93.937		225.364
Imobilizări corporale					
Terenuri	16				
Construcții	17		1.088.291		1.088.291
Instalații tehnice și mașini	18	786.413	131.620	120.160	797.873
Alte instalații, utilaje și mobilier	19	83.917	9.995		93.912
TOTAL (rd. 16 la 19)	20	870.330	1.229.906	120.160	1.980.076
AMORTIZĂRI – TOTAL (rd. 15+20)	21	1.001.757	1.323.843	120.160	2.205.440

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.

Societatea nu are intabulat dreptul de proprietate asupra terenurilor situate în Cluj- Napoca:

-str. Izlazului nr. 6 în sup. de 107mp,

-str. Fabricii nr. 4 în sup. de 78 mp și

-p-ța Mihai Viteazu nr. 17 în sup. de 113,42 mp. Pentru imobilele situate la aceste adrese construcțiile sunt intabulate, terenurile fiind proprietatea statului, SIFI CLUJ RETAIL SA, având drept de folosință asupra terenului

Terenul în suprafață de 5.651 mp de pe Valea Chintaului este înscris la Cartea Funciara pe o persoană fizică a cărei moștenitori au deschis acțiune în revendicare. Clădirile în sup. de 1.159 mp și platformele de pe Valea Chintaului sunt construite de societate dar nu sunt intabulate.

**SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21**

3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din Romania și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Acțiunile emise de către societatea comercială SIFI CLUJ RETAIL S.A. sunt tranzacționate în cadrul BVB – Piața RASDAQ Categoria III-R simbol ARCU și sunt emise în formă dematerializată, înregistrate și evidențiate în cont la Depozitarul Central SA București.

Capitalul social al SIFI CLUJ RETAIL SA la data de 31.12.2014 este de 2.936.256,3 lei, divizat în 29.362.563 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2014 este următoarea:

- S.I.F.Imobiliare P.L.C.– care deține 26.263.863 acțiuni reprezentând 89,4468 % din capitalul social;
- Alți acționari, persoane fizice și juridice – care dețin 3.098.700 acțiuni reprezentând 10,5532 % din capitalul social al societății.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

În tabelul următor este prezentată evoluția valorii dividendelor distribuite de SIFI CLUJ RETAIL SA în ultimii 3 ani:

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	lei		
	2012	2013	2014
	0	0	0

Conform aprobarii AGA, din profitul net aferent anilor 2012 și 2013 s-au constituit rezerve legale iar restul a ramas nerepartizat. In anul 2014 societatea a inregistrat profit de 185.657 lei.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

- a) Ca urmare a Hotararilor AGEA din data de 10.11.2014 , un numar de 11 actionari ai societatii au depus cereri de retragere din societate, acestia nefiind de acord si votand impotriva hotararii de modificare a obiectului principal de activitate al societatii . Cererile de retragere au fost depuse la societate , urmand a li se comunica pretul/actiune rezultat in urma raportului de evaluare intocmit de catre un expert independent in conformitate cu prevederile art. 134 din legea nr. 31/1990 .
- b) În **dosarul nr. 627/1285/2012** aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj, având ca obiect Pretenții (plata contravalorii acțiunilor deținute de către reclamanti-actionari în societate ca urmare a cererilor de retragere din societate formulate de aceștia în urma operațiunii de fuziune din anul 2009, în

**SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21**

cadrul căreia Societatea a fost societate absorbantă), acțiunea fiind promovată în data de 27.02.2012 de către acționari , în calitate de **reclamanți**, subscrisa societate având calitatea de pârâtă, Soluția în prima instanță , respectiv **Hotărâre nr. 3159/2014** pronunțată în ședința publică din data de 28.11.2014 de către Tribunalul Specializat Cluj este următoarea: Admite în parte cererea formulată și precizată de reclamanții P. M. G. și Ț. R. H., în contradictoriu cu pârâta S.C. Arta Culinară SA (actuală SIFI CLUJ RETAIL SA) - Obligă pârâta la plata către reclamantul P. M. G. a sumei de 1.851.764 lei și a dobânzii legale aferente acestei sume începând cu 09.09.2009 și până la data plății efective a debitului principal, dobânda legală stabilindu-se potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 1 din O.G. nr. 9/2000 pentru perioada 09.09.2009 – 31.08.2011 și respectiv potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 2 din O.G. nr. 13/2011 începând cu 01.09.2011 și până la data plății efective a debitului principal. Obligă pârâta la plata către reclamantul Ț. R. H. a sumei de 1.075.414 lei și a dobânzii legale aferente acestei sume începând cu 09.09.2009 și până la data plății efective a debitului principal, dobânda legală stabilindu-se potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 1 din O.G. nr. 9/2000 pentru perioada 09.09.2009 – 31.08.2011 și respectiv potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 2 din O.G. nr. 13/2011 începând cu 01.09.2011 și până la data plății efective a debitului principal. Obligă pârâta la plata către reclamantul P. M. G. a sumei de 42.866,24 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată. Obligă pârâta la plata către reclamantul Ț. R. H. a sumei de 35.167,06 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată. Cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare. Mentionam ca la 31.12.2014, sentința nu este comunicată societății .

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale .

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare

Societatea nu deține obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. În anul 2014 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor din 2014. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2014 este:

**SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCUREȘTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21**

- ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. – președinte – administrator neexecutiv, cu sediul în București, Sectorul 1, Calea Floreasca nr 175, et. 1 camera A3, având CUI 20919450 și J40/8567/2013 prin Ion Alexandru-Sorin;
- COSTINAȘ MARIANA CORNELIA – membru – pana la data de 14.10.2014 administrator neexecutiv,
- SFERDIAN TEODORA – membru - administrator neexecutiv;
- FLORIS FLORIN- membru –de la data de 14.10.2014, administrator neexecutiv,

4.2. Lista conducerii executive la data de 31.12.2014:

- CADIȘ MIHAI – director general – contract de mandat, pana la data de 14.05.2014,

.Conform deciziei Consiliului de Administratie din data de 14.05.2014, domnul Cadis Mihai a fost demis ca urmare a :

-modului necorespunzator de incheiere a contractului cu un client, prin care Societatea se obliga sa plateasca chiriei toate investitiile realizate in spatiu, fara a pune la dispozitie locatorului devizul de lucrari in cazul rezilierii unilaterale din partea locatorului – fapt mentionat in contract

- Modalitatea necorespunzatoare de negociere a contractelor de chirie, chirile percepute pe locatiile detinute de catre SIFI Cluj Retail SA fiind mult sub nivelul pietei.
- Nerealizarea unui efort sustinut in vederea recuperarii creantelor de la clienti.

- POP DELIA SIMONA - director general – contract de mandat, de la data de 16.05.2014-prezent,
CIUPE LIA – contabil sef – contract de muncă,

4.3. Membrii Consiliului de Administrație al societății, precum și cei din Conducerea executivă nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative referitoare la activitatea acestora în cadrul SIFI CLUJ RETAIL SA , în ultimii 5 ani.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2014 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 3055/2009. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Situațiile financiare sunt auditate de KPMG Audit

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

SRL Bucuresti, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiari din România (CAFR) cu Autorizația nr 2368/22.01.2008.

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2012, 2013,2014 rezultă următoarea situație comparativă:

RON

POSTURI DIN BILANȚ	2012	2013	2014
TOTAL ACTIV	33.129.372	38.052.396	39.494.765
Active imobilizate din care:	30.890.449	34.548.997	33.778.923
- clădiri + teren	29.469.999	33.315.844	32.817.202
Active circulante din care:	2.202.902	3.470.733	5.714.544
- stocuri din care:	143.936	100.177	37.204
- mărfuri	10.738	6.545	0
- disponibil în conturi	1.534.203	2.822.045	5.2465.860
- disponibil în caserie	76.034	117.433	37.733
- alte creanțe	448.729	389.688	21.183
cheltuieli în avans	36.021	32.666	1.298
TOTAL PASIV	33.129.372	38.052.396	39.494.765
Capitaluri proprii din care:	32.157.068	34.160.597	34.348.355
- capital social	2.936.256	2.936.256	2.936.256
- rezerve	451.497	463.904	495.159
- profit	931.489	-1.939.240	185.657
- profit reportat	1.408.494	2.280.139	340.900
- acțiuni proprii	-	-	-
- rezerve din reevaluare	26.489.176	30.421.638	30.421.638
- repartizare profit	59.844	-	31.255
- provizion litigii	-	2.963.563	4.256.881
Venituri în avans	100.534	152.839	311.357
Datorii totale din care:	871.770	773.297	578.172
- furnizori	362.878	270.062	161.570
- credite	-	-	-
- alte datorii	508.892	503.235	416.602

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

Venituri din exploatare (total) din care:	7.006.404	7.129.813	4.559.404
- vânzări de mărfuri și ambalaje	1.465.651	1.282.433	92.247
- venituri din producție	792.251	838.582	49.509
- venituri din închirieri	3.589.302	3.636.802	4.360.194
- alte venituri	1.159.200	1.371.996	57.454
Cheltuieli de exploatare (total) din care:	5.833.880	8.838.692	4.053.222
- costul mărfurilor	934.346	804.310	53.590
- cheltuieli cu en. și apa	984.265	1.202.813	19.588
- cheltuieli cu lucrări și serv. exec. de terți	352.181	317.795	332.114
- cheltuieli cu impozite și taxe	149.786	173.454	192.839
- cheltuieli cu salariile	1.424.548	1.340.269	583.300
Venituri financiare	36.239	92.355	118.908
Cheltuieli financiare	11.892	-	-
Venituri excepționale	-	-	-
Cheltuieli excepționale	-	-	-
Venituri totale	7.042.643	7.222.168	4.678.312
Cheltuieli totale	5.845.772	8.838.692	4.053.222
PROFIT BRUT	1.196.871	-1.616.524	625.090

INDICATORI	2012	2013	2014
PROFIT DE REPARTIZAT	931.489	0	185.657
- constituirea de rezerve legale	59.844		31.255
- alte rezerve constituite ca surse proprii de finantare			
- dividende de plătit din care:			
- dividende cuvenite altor societăți			
- dividende cuvenite SIF			
- dividende cuvenite altor acționari			
- profit nerepartizat	871.645		154.402

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

6. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

		2013	2014
1 Indicatori de lichiditate			
a	Indicatorul lichidității curente =	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	4.48 / 9.89
b	Indicatorul lichidității imediate =	$\frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	4.36 / 9.82
2 Indicatori de risc			
a	Indicatorul gradului de îndatorare =	$\frac{\text{Capital împrumutat} \times 100}{\text{Capital propriu}}$	- / -
	unde:		
	capital împrumutat =	credite peste un an	
b	Indicatorul privind acoperirea dobânzilor =	$\frac{\text{Profit înainte de plată dobânzii și impozitului pe profit}}{\text{Cheltuieli cu dobânda}}$	- / -
3 Indicatori privind activitatea			
A	Viteza de rotație a stocurilor =	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Sold stoc}}$	57.47 / 121.00
	Sau		
	=	$\frac{\text{Sold stoc} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	6.35 / 3.01
B	Viteza de rotație a debitorilor – clienți =	$\frac{\text{Sold clienți} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	26.80 / 38.75
C	Viteza de rotație a creditelor furnizor =	$\frac{\text{Sold furnizor} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	17.12 / 13.09
D	Viteza de rotație a activelor imobilizate =	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	0.16 / 0.13
E	Viteza de rotație a activelor totale =	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	0,15 / 0.12
4 Indicatori de profitabilitate			
A	Rentabilitatea capitalului =	$\frac{\text{Profit înainte de plată dobânzii și impozitului pe profit}}{\text{Capital propriu}}$	- / -
B	Marja brută din vânzări =	$\frac{\text{Profit brut din vânzări} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	23.62 / 13.88

SIFI CLUJ RETAIL SA (ARTA CULINARA SA)
BUCURESTI , CALEA FLOREASCA NR 175, ETAJ 7, CAMERA A3, SECTOR 1
J40/13879/2014; RO 199060
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR 21

7. EVENIMENTE ULTERIOARE BILANTULUI

La inceputul anului 2015, ca urmare a hotararii AGEA/10.11.2014 de schimbare a obiectului de activitate al societatii, din 5610 – Restaurante in 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, 7 dintre actionari au depus cereri de retragere din Societate. Numarul de actiuni al celor 7 actionari cumuleaza 32.793 de actiuni, cu o valoare totala de plata de 29.513,7 lei.

Valoarea de plata a fost stabilita in urma Raportului de evaluare, intocmit in scopul estimarii valorii de piata a actiunilor, din data de 11 februarie 2015, in urma caruia s-a stabilit o valoare a actiunilor de 0,90 lei/actiune. De asemenea, in perioada urmatoare este prevazuta plata actionarilor Taica Radu Horatiu si Pinte Mircea Gheorghe privind rascumpararea actiunilor in valoare de 4.256.880,63 RON, suma castigata in instanta Tribunalului Comercial Cluj, dosar nr. 627/1285/2012. Aceasta suma a fost total provizionata in decursul anului curent si al anilor anteriori.

In data de 19 februarie 2015 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor ("AGEA") a aprobat transactiunea actiunilor Societatii in cadrul sistemului alternative de tranzactionare ATS, administrat de Bursa de Valori Bucuresti. Consiliul de Administratie are raspunderea inteprinderii actiunilor necesare pentru a duce la indeplinire hotararea AGEA.

Prezentul raport este insotit de anexele

1. Raportul consiliului de administratie privind exercitiul financiar 2014 prezentat in AGA din 29.04.2015
2. Situatii financiare ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. la data de 31.12.2014
3. Raportul auditorului financiar

Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare imobiliare S.A.

prin

Ion Alexandru Sorin



DIRECTOR GENERAL
POP DELIA SIMONA



CONTABIL ȘEF,
ec. Ciupe Lia