

## Raportul consiliului de administrație pentru exercițiul financiar 2013

Data raportului:

Denumirea societății comerciale:

**SC ARTA CULINARĂ S.A.**

Sediul social:

**Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 21, 400095**

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:

**J12/51/1991**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:

**Bursa de Valori București, Piața RASDAQ**

Capital social subscris și vărsat:

**2.936.256,3 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:

**Acțiuni nominative în număr de 29.362.563 cu valoarea nominală de 0,1 lei/acțiune**

### 1 ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

#### 1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

ARTA CULINARĂ S.A. 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 comerțul cu amănuntul cu produse alimentare și nealimentare, servicii de alimentație publică către populație, producție de produse de cofetărie și închirieri spații comerciale proprii .

#### 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.

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 2013 nu au avut loc fuziuni.

În ultimul trimestru al anului 2013, conducerea Societății s-a concentrat pe reducerea costurilor induse de activitățile desfășurate de Societate la parametri neperformanți. În această direcție, s-au luat măsuri pentru reducerea ponderii activităților neperformante în structura afacerii, pentru optimizarea cheltuielilor și pentru creșterea veniturilor generate de activitățile cu potențial de creștere în viitor.

#### d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2013, nu s-au efectuat achiziții și înstrăinări de active.

#### e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

##### 1.1.1. Elemente de evaluare generală :

###### a) Profit

În anul 2013, Societatea a înregistrat pierdere în valoare de 1.926.117 lei.

**b) Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri a avut o ușoară scădere în 2013, de 1,53 % comparativ cu anul precedent, compensată însă de creșterea profitul brut.

**c) Costuri**

Costurile sunt reprezentate de totalul cheltuielilor directe care, în anul 2013, au însumat 8.825.569 lei, cu 51,28% peste costurile anului 2012, ca urmare a înregistrării provizionului pentru litigii de 2.963.563 lei

**f) Lichiditate**

La 31 decembrie 2013, totalul disponibilitățile bănești (în conturi curente și cele în numerar din casierie) și a echivalentelor de numerar (depozite bancare) deținute de Societate însumau 2.947.712 lei .

**1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale**

Societatea a deținut pe parcursul anului 2013 dotările tehnice necesare activităților desfășurate (echipamente de producție pentru produsele de cofetărie și alimentație publică, instalațiile pentru utilități, mobilier din dotarea spațiilor de alimentație publică și comerciale , suportul informatic) la un nivel care să asigure o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității.

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

Pentru activitatea de închiriere a spațiilor acest element nu este semnificativ pentru Societate.

În cursul anului 2013, Aprovizionarea unităților de desfacere și a laboratorului de cofetărie-patiserie se realizează de agenții comerciali ai producătorilor și a unităților en-gros , se desfășoară ritmic și operativ neexistând goluri în aprovizionarea cu mărfuri și materii prime.

Mărfurile și materiile prime provin din surse indigene și din import.

**1.1.4. Evaluarea activității de vânzare**

În cursul anului 2013, veniturile Societății au fost generate de următoarele activități:

- Activitatea de alimentație publică – care s-a desfășurat prin 4 unități proprii - 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 ;
- Activitatea de închiriere a spațiilor proprii - desfășurată în baza unor contracte de închiriere semnate de Arta Culinară S.A. și diverse persoane fizice și juridice. La sfârșitul anului 2013 erau în vigoare 111 de contracte de închiriere.

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

Indicator	2011		2012		2013	
	lei		lei	%	lei	%
Venituri din activitatea de alimentație publică	1.491.094	21,56	1.468.218	20,95	1.282.433	17,99
Venituri din vânzări mărfuri cu amănuntul	807.645	11,68	0	0	0	0

Venituri din închirieri	3.084.912	44,60	3.589.302	51.23	3.636.802	51.00
Venituri din producția laboratorului de cofetărie-patiserie	498.963	7,21	584.683	8.34	593.831	8.33
Venituri produse preparate culinare	183.876	2,65	205.001	2.93	244.751	3.44
Alte venituri din exploatare	850.835	12,30	1.159.200	16.55	1.371.996	19.24
<b>TOTAL</b>	<b>6.917.325</b>	<b>100</b>	<b>7.006.404</b>	<b>100</b>	<b>7.129.813</b>	<b>100</b>

#### 1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

În anul 2013 societatea a funcționat cu un număr mediu de 43 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați pe perioada 2011 – 2013 a fost următoarea:

	2011	2012	2013
<b>Total personal, din care:</b>	64	52	43
<b>Personal productiv</b>	48	36	32

Raporturile de muncă sunt reglementate prin contractele individuale de muncă și Contractul colectiv de muncă la nivel de unitate, înregistrat la ITM cu nr.298/06.08.2013

În cursul anului 2013, în cadrul societății a funcționat un sindicat, toți salariații fiind sindicaliști.

Angajații societății sunt bine pregătiți profesional.

Raporturile dintre manager și salariați au fost normale pe tot parcursul anului, nefiind înregistrate 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 2013 tranzacții (încasare chirii) în lei la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2013 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 2013 preponderent în activitatea producției de laborator prin creșterea prețurilor la unele materii prime față de anul 2012 .

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

În anul 2013 au existat depășiri ale scadenței plăților atât din partea clienților. In cazul clientilor, in 2013 s-au efectuat ajustari negative in valoare de 22.712 lei

- *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 2013 SC ARTA CULINARĂ SA nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din partea clienților nu au existat probleme semnificative.

- *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 sfarsitul anului 2013 a luat măsura renuntarii la activitatea de productie 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 chiriilor 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	665,18
8.	Str. Fabricii nr.4	608,60
9.	Str. Moților nr.20-22	38,89
10.	Str. Observatorului nr.109	3.018,55
11.	Str. Fabricii nr.13	2.146,10
12.	Str. 21 Decembrie 1989 nr. 148	902,56
13.	Str. Peana nr.18	252,36
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
	<b>TOTAL</b>	<b>19.462,75</b>

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

Cladirile aflate in proprietatea firmei sunt în stare bună și întreținute, iar prin investițiile efectuate din 2008 până în prezent nivelul tehnic al acestora a fost adus la standardele cerute de piață.

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

Societatea nu are intabulate 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 constructiile sunt intabulate, terenurile fiind proprietatea statului, SC ARTA CULINARA SA avand dreptul de folosință asupra terenului.

Terenul în suprafață de 5.651 mp de pe Valea Chintaului este înscris la Cartea Funciara pe o persoana fizica a carei mostenitori au deschis actiune în revendicare. Clădirile în sup. de 1.159 mp și platformele de pe Valea Chintaului sunt construite de societate dar nu sunt intabulate.

## 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 ARTA CULINARĂ 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 SC Depozitarul Central SA București.

Capitalul social al SC ARTA CULINARĂ SA la data de 31.12.2013, 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 31.12.2013 este următoarea:

- SIF Imobiliare PLC – care deține 26.263.863 acțiuni reprezentând 89,45% din capitalul social;
- Alți acționari, persoane fizice și juridice – care dețin 3.098.700 acțiuni reprezentând 10,55% din capitalul social al societății.

### **3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende**

Pentru exercițiile financiare 2011 și 2012, acționarii ARTA CULINARĂ SA nu au aprobat repartizarea profitului și distribuirea de dividende.

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

Având în vedere cererile de retragere din societate formulate de patru acționari ai Societății ca urmare a operațiunii de fuziune din anul 2009, în cadrul căreia Societatea a fost societate absorbantă, și Decizia civilă nr.2443/2011 pronunțată de ICCJ în dosarul nr. 5618/1285/2009, Societatea a inițiat procedura prevăzută la art.134 din Legea 31/1990 în vederea răscumpărării acțiunilor. Până la data de 31.12.2013, societatea nu a răscumpărat acțiunile deținute de cei patru acționari care și-au exprimat dreptul de retragere, întrucât doi dintre aceștia au contestat (pe rol la data de 31.12.2013 dosarul nr. 627/1285/2012) prețul acțiunilor din raportul de evaluare, finalizat în decembrie 2011 de evaluatorul autorizat independent (KPMG Romania SRL), întocmit în conformitate cu prevederile art. 134 din Legea 31/1990.

### **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 2013 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, lista cuprinzând administratorii în funcțiune la data de 31.12.2013 fiind:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. – președinte – administrator neexecutiv, – cu sediul în București, Sectorul 4, Splaiul Unirii nr. 16, et. 1 camera 110, având CUI 20919450 și J40/8567/2013 prin Ion Alexandru-Sorin ; nu a avut alte funcții în societate; nu deține acțiuni la S.C. Arta Culinară S.A. Cluj.

Nu are un acord, înțelegere sau legătură cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit director general.

- COSTINAȘ MARIANA CORNELIA – membru – administrator neexecutiv, salariat al SIF BANAT CRIȘANA S.A. Arad, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la S.C. Arta Culinară S.A. Cluj.

Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.

- SFERDIAN TEODORA – membru - administrator neexecutiv, salariat al SIF BANAT CRIȘANA S.A ARAD, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SC Arta Culinară SA CLUJ.

Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.



**4.2. Lista conducerii executive la data de 31.12.2013:**

- CADIȘ MIHAI – director general – contract de mandat, nu deține acțiuni la S.C. Arta Culinară S.A. Cluj.
- CIUPE LIA – contabil sef – contract individual de muncă, deține 6894 acțiuni la S.C. Arta Culinară S.A. Cluj.

Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit contabil sef.

**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 SC ARTA CULINARĂ SA , în ultimii 5 ani.**

**5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ**

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2013 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.

Din analiza bilanțurilor contabile ale S.C. Arta Culinară S.A. Cluj pe anii 2011, 2012, 2013 rezultă următoarea situație comparativă:

lei

POSTURI DIN BILANȚ	2011	2012	2013
<b>TOTAL ACTIV</b>	32.394.498	33.028.838	31.177.782
Active imobilizate din care:	31.349.091	30.890.449	27.827.222
- clădiri + teren	29.657.393	29.469.999	26.594.069
Active circulante din care:	1.045.407	2.202.902	3.470.733
- stocuri din care:	194.491	143.936	100.177
- mărfuri	21.030	10.738	6.545
- disponibil în conturi	413.672	1.534.203	2.822.045
- disponibil în caserie	23.222	76.034	117.433
- alte creanțe	413.667	448.729	389.688
- cheltuieli în avans	8.420	36.021	32.666
- venituri în avans	8.065	100.534	152.839
<b>TOTAL PASIV</b>	32.394.498	33.028.838	31.177.782
Capitaluri proprii din care:	31.223.173	32.157.068	30.404.486
- capital social	2.936.256	2.936.256	2.936.256
- rezerve	389.247	451.497	463.904
- profit	745.640	931.489	-1.926.117
- profit reportat	710.596	1.408.494	2.280.139
- acțiuni proprii			
- alte fonduri	26.489.176	26.489.176	23.686.741
- repartizare profit	47.742	59.844	0
- provizion litigii			2.963.563
Datorii totale din care:	1.171.325	871.770	773.296
- furnizori	184.176	362.878	270.062
- credite	281.626	0	0
- alte datorii	705.523	508.892	503.234

<b>Venituri din exploatare</b> (total) din care:	6.917.325	7.006.404	7.129.813
- vânzări de mărfuri și ambalaje	2.298.739	1.465.651	1.282.433
- venituri din producție	682.839	792.251	838.582
- venituri din închirieri	3.084.912	3.589.302	3.636.802
- alte venituri	850.835	1.159.200	1.371.996
<b>Cheltuieli de exploatare</b> (total) din care:	5.915.820	5.833.880	8.825.569
- costul mărfurilor	1.568.032	934.346	804.310
- cheltuieli cu en. și apa	623.939	984.265	1.202.813
- cheltuieli cu lucrări și serv. exec. de terți	432.731	352.181	317.795
- cheltuieli cu impozite și taxe	112.633	149.786	173.454
- cheltuieli cu salariile	1.567.252	1.424.548	1.340.269
<b>Venituri financiare</b>	6.445	36.239	92.355
<b>Cheltuieli financiare</b>	53.113	11.892	0
<b>Venituri excepționale</b>			
<b>Cheltuieli excepționale</b>			
<b>Venituri totale</b>	6.923.770	7.042.643	7.222.168
<b>Cheltuieli totale</b>	5.968.933	5.845.772	8.825.569
<b>PROFIT BRUT</b>	954.837	1.196.871	-1.603.401

<b>INDICATORI</b>	2011	2012	2013
<b>PROFIT DE REPARTIZAT</b>	745.640	931.489	0
- constituirea de rezerve legale	47.742	59.844	0
- 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	697.898	871.645	0

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 prin  
**Ion Alexandru Sorin**

DIRECTOR GENERAL  
 ec. Cadiș Mihai

CONTABIL ȘEF,  
 ec. Ciupe Lia