

**Raport anual conform Legii nr.297/2004 și Regulamentului C.N.V.M. nr. 1/2006
pentru exercițiul financiar 2013**

Raportul anual conform Regulament C.N.V.M. nr. 1/2006
Pentru exercițiul financiar 2013
Data raportului : 28.04.2014
Denumirea societății comerciale : SC ARTA CULINARĂ S.A.
Sediul social : CLUJ-NAPOCA, STR. IULIU MANIU NR. 21, cod poștal 400095
Numărul de telefon/fax : 0264-595532; 0264-594494
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 BVB Piața RASDAQ
Capitalul social subscris și vărsat 2.936.256,30 LEI
e-mail : office@artaculinaracluj.ro
www.artaculinaracluj.ro

1 ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE**1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale**

Societatea Comercială Arta Culinară S.A. Cluj-Napoca 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 și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – cod CAEN 6820 , Alte servicii de alimentație n.c.a. – cod CAEN 5629 și Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie - cod CAEN 1071 .

b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

S.C. Arta Culinară S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 21/A, 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 sau reorganizări .

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2013, s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări semnificative de active:

- nu au existat achiziții de active imobilizate
- investiții și modernizări la clădirile existente – în valoare totală de 834.128 lei
- nu au existat înstrăinări de active imobilizate (clădiri, terenuri)

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Activitatea societății în 2013 este prezentată în Raportul administratorilor anexat.

Principali indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică scaderi față de realizările anului 2012 ca urmare a înregistrării provizionului pentru litigii și care sunt prezentate în continuare:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

Profitul brut	-1.616.524 lei
Venituri totale	7.222.168 lei
Cheltuieli directe	8.838.692 lei
Active circulante cu grad ridicat de lichiditate	2.947.712 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea are dotările tehnice (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 asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității.

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.

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

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

În anul 2013 societatea și-a desfășurat activitatea în unitățile proprii astfel:

- 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 S.C. Arta Culinară S.A. și diverse persoane fizice și juridice. La sfârșitul anului 2013 erau în vigoare 111 de contracte de închiriere.
- Activitatea de alimentație publică 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;

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	1.465.651	20,92	1.282.433	17,99
Venituri din vânzări mărfuri cu amănuntul	807.645	11,68	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	590.623	8,43	593.831	8,33
Venituri produse preparate culinare	183.876	2,65	201.628	2,88	244.751	3,44
Alte venituri din exploatare	850.835	12,30	1.159.200	16,54	1.371.996	19,24
TOTAL	6.917.325	100	7.006.404	100	7.129.813	100

În cursul anului 2013, veniturile realizate din activitatea de alimentație publică au fost influențate negativ de nivelul scăzut al puterii de cumpărare al populației, fapt care a determinat conducerea societății să ia măsuri de eficientizare a activității prin restrângerea 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 2013 societatea a funcționat cu un număr mediu de 43 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2011 - 2013 a fost următoarea:

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

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

În cadrul societății funcționează un sindicat, toți salariații fiind sindicalizați.

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 2013 tranzacții (încasare chirii) în RON 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 influențate 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. În cazul clienților, în 2013 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 22.712 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 2013 S.C. ARTA CULINARĂ S.A. 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 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 chiriiilor 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 Mănăstur 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. Moșilor 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
	TOTAL	19.462,75

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

Elemente de immobilizări	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold inițial	Creșteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembărări și casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	01	0				
Alte immobilizări	02	601.115				601.115
Avansuri și immobilizări necorporale în curs	03					
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	601.115				601.115
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	13.873.864	1.600.275			15.474.139
Construcții	06	17.206.299	834.128	198.722		17.841.705
Instalații tehnice și mașini	07	1.469.805	7.595	9.196		1.468.204
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	147.931				147.931
Avansuri și immobilizări corporale în curs	09	30.275	823.318	836.033		17.560
TOTAL (rd. 05 la 09)	10	32.728.174	3.265.316	1.043.951		34.949.539
Imobilizări financiare	11	0	100			100
ACTIVE IMOBILIZATE	12	33.329.289	3.265.416	1.043.951		35.550.754
TOTAL (rd. 04+10+11)						

SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE

Elemente de immobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă immobilizărilor 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 immobilizări	14	102.071	29.356		131.427
TOTAL (rd. 01 la 03)	15	102.071	29.356		131.427
Imobilizări corporale					
Terenuri	16				
Construcții	17	1.610.164	882.652	2492.816	
Instalații tehnice și mașini	18	656.469	139.121	9.177	786.413
Alte instalații, utilaje și mobilier	19	70.136	13.781		83.917
TOTAL (rd. 16 la 19)	20	2.336.769	1.035.554	2.501.993	870.330
AMORTIZĂRI – TOTAL (rd. 15+20)	21	2.438.840	1.064.910	2.501.993	1.001.757

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 construcțiile sunt intabulate, terenurile fiind proprietatea statului, S.C. ARTA CULINARA S.A. având 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 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:

- 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 SC Artă Culinară Sa în ultimii 3 ani:

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	lei		
	2011	2012	2012
	0	0	0

Conform aprobarii AGA, din profitul net aferent anilor 2011 și 2012 s-au constituit rezerve legale iar restul a ramas nerepartizat. In anul 2013 societatea a inregistrat pierdere.

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 societateabsorbantă, 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 (K.P.M.G. Romania S.R.L.), 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 din 2013. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2013 este:

- 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, 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, 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 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. Situațiile financiare sunt auditate de KPMG Audit SRL București, auditor

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

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
TOTAL ACTIV	32.394.498	33.028.838	37.899.557
Active imobilizate din care:	31.349.091	30.890.449	34.548.997
- clădiri + teren	29.657.393	29.469.999	33.315.844
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
TOTAL PASIV	32.394.498	33.028.838	37.899.557
Capitaluri proprii din care:	31.223.173	32.157.068	34.160.597
- capital social	2.936.256	2.936.256	2.936.256
- rezerve	389.247	451.497	463.904
- profit	745.640	931.489	-1.939.240
- profit reportat	710.596	1.408.494	2.280.139
- acțiuni proprii	-	-	-
- alte fonduri	26.489.176	26.489.176	30.421.638
- repartizare profit	47.742	59.844	-
- provizion litigii	-	-	2.963.563
Datorii totale din care:	1.171.325	871.770	773.297
- furnizori	184.176	362.878	270.062
- credite	281.626	-	-
- alte datorii	705.523	508.892	503.235
Venituri din exploatare (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
Cheltuieli de exploatare (total) din care:	5.915.820	5.833.880	8.838.692
- 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
Venituri financiare	6.445	36.239	92.355
Cheltuieli financiare	53.113	11.892	-
Venituri excepționale	-	-	-
Cheltuieli excepționale	-	-	-
Venituri totale	6.923.770	7.042.643	7.222.168
Cheltuieli totale	5.968.933	5.845.772	8.838.692
PROFIT BRUT	954.837	1.196.871	-1.616.524

INDICATORI	2011	2012	2013
PROFIT DE REPARTIZAT	745.640	931.489	0
- constituirea de rezerve legale	47.742	59.844	
- 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	

Prezentul raport este însoțit de anexele :

1. Raportul consiliului de administrație privind exercițiul financiar 2013 prezentat în AGA din 24.04.2014.
2. Situațiile financiare ale SC ARTA CULINARĂ SA la data de 31.12.2013.
3. Raportul auditorului financiar.

**Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare S.A.**

prin

Ion Alexandru Sorin



DIRECTOR GENERAL
ec. Cadiș Mihai



CONTABIL ȘEF,
ec. Ciupe Lia