

## PROGRAM DE ACTIVITATE pentru anul 2011

Societatea are în vedere pentru anul 2011 continuarea activității conform obiectului cuprins în statutul societății și păstrarea proporțiilor între ponderea veniturilor aferente celor două componente ale activității de exploatare în cadrul cifrei de afaceri.

Desfășurarea activității în 2011 va fi obiectiv influențată de condițiile economico-financiare din țară cât și de cele de pe plan local—în special creșterea nivelului concurenței prin deschiderea mall-ului de la Electroputere.

A. Politica societății pe sectorul activității de **ÎNCHIRIERE SPAȚII** comerciale va viza în principal următoarele:

- a) menținerea unui grad de ocupare a spațiilor alocate închirierii de 100% în Centrul Comercial MERCUR – activul principal prin care se generează aceste venituri;
- b) flexibilitate în negocierea unor chirii care să permită continuarea relațiilor contractuale astfel încât să se realizeze obiectivul de la punctul anterior, urmărind o profitabilitate bună pentru MERCUR;
- c) urmărirea încasării debitelor generate de activitatea de închiriere în sensul îmbunătățirii perioadei de recuperare a creanțelor și al evitării intrării în litigii;
- d) întărirea poziției unor locatari cheie prin mărirea suprafeței, schimbării locației, astfel încât să rămână în Centrul Comercial MERCUR și să nu migreze către alte locații;
- e) realizarea unor venituri totale din închiriere de 8.500.000 lei.

Aceste venituri prezumate a se realiza au fost calculate în baza următoarelor premise:

- valoare chirii totale negociate pentru semestrul I 2011 = 156.000 euro/lună;
- valoare posibil a se stabili pentru semestrul II 2011 = 132.500 euro/lună. Ca o consecință a reducerii volumului vânzărilor deja există cereri de scădere a chiriilor din partea locatarilor, cereri ce vor trebui a fi tratate cu multă atenție;
- valoare lunară utilități ce se vor refactura către chiriași conform clauzelor contractuale: 18.600 euro și valoare consumuri suplimentare; 25 000 lei;
- curs mediu de facturare: 4,20 lei/euro în semestrul I și 4,15 lei/euro în semestrul II.

B. În ceea ce privește activitatea de **COMERCIALIZARE MĂRFĂ** în nume propriu se are în vedere derularea acesteia în cele nouă raioane cu specific nealimentar și în restaurantul societății și o potențială renunțare la activitatea sezonieră (circa 5 luni) a terasei în favoarea închirierii acestui spațiu.

Veniturile din vânzare marfă s-au stabilit plecând de la obiectivul de a acoperi prin adaosul comercial realizat a cheltuielilor directe obiectiv necesare a se efectua pentru desfășurarea activității în cele zece locații/gestiuni. Aceste cheltuieli s-au evaluat la 1.051.000 lei.

Unul din obiectivele aferent activității de comerț în nume propriu îl reprezintă păstrarea procentului de adaos comercial aferent realizărilor din anul anterior – 63,80% - adaos mediu pentru cele zece raioane. Prin corelarea acestui procent cu valoarea cheltuielilor directe rezultă o cheltuială cu marfa vândută de 1.649.000 lei și, în consecință, venituri din vânzare marfă de 2.700.000 lei.

Raportat la realizările anului 2010 recalculat (exclusiv terasă) valoarea prevăzută pentru anul 2011 este cu 10% mai mică (2.700.000 lei față de 3.000.000 lei). Având în vedere condițiile în care se va desfășura activitatea în 2011 (concurență puternică, putere de cumpărare scăzută), ținta de 2.700.000 lei este greu de atins.

De aceea, se impune o evaluare trimestrială a activității din fiecare raion, prin prisma realizării adaosului comercial necesar acoperirii cheltuielilor directe, evaluare ce va sta la baza eventualelor decizii de reorganizare/restructurare a activității de comercializare marfă.

### C. Activități de DOTARE ȘI REPARAȚII

Adunarea Generală a Acționarilor întrunită în ședința ordinară și extraordinară în 13.08.2009 în scopul extinderii capacităților comerciale ale MERCUR a hotărât realizarea unor studii de fezabilitate în baza cărora să se emită o recomandare vizând edificarea unui alt centru comercial pe raza municipiului Craiova sau modernizarea clădirii magazinului MERCUR.

Studiul a fost contractat cu CHAPMAN TAYLOR – un birou internațional de proiectare de arhitectură și design interior, care a colaborat cu alte două societăți – GARDINER & THEOBALD (servicii de Project și Cost Management) și cu KING STURGE ROMANIA (servicii de consultanță Real Estate).

Studiul prezentat de către cele 3 societăți recomandă în primul rând modernizarea clădirii MERCUR.

Analiza S.W.O.T. cuprinsă în studiul cu privire la clădirea magazinului MERCUR arată :

#### **a. Avantaje :**

Locație excelentă, aproape de instituții administrative, educaționale și culturale.

Prezența principală consacrată pe piața de vânzări.

Legături pietonale și rute de transport public bune.

Clientelă fidelă regulată.

Bune accesuri secundare de aprovizionare.

Suficientă suprafață pe nivel pentru a asigura renovarea etapizată.

#### **b. Dezavantaje**

Operațiuni de vânzare demodate.

Comercianți multipli, probabil cu aranjamente contractuale conflictuale.

Accesul auto restricționat pentru clienți .

Lipsa unui mare spațiu comercial de alimente care să acționeze ca pion principal.

Forma neregulată a suprafețelor etajelor și diferențele de nivel dintre cele două clădiri.

Etajul superior subevaluat și neutilizat.

### **c. Oportunități**

Posibilitatea stabilirii unui profil de vânzări puternic și modern în centrul orașului.

Potențial în atragerea unor noi comercianți internaționali pentru a consolida profilul.

Abilitatea de a folosi avantajul comerțului de tip "bulevard principal" în oraș.

Posibilitatea de a crește nivelul chiriei datorită cererii de spații bine poziționate și de calitate pe măsură ce noii comercianți vor veni în oraș.

Posibilitatea stabilirii unui nou complex de divertisment, alimentație, băuturi la etajele superioare.

Capacitatea de a contribui la îmbunătățirea imaginii generale a orașului.

Influența sporită asupra strategiei comerciale a orașului.

### **d. Riscuri**

Deschiderea de noi mall-uri în 2012-13.

Noua preferință a chiriașilor pentru scheme simple.

Micșorarea nivelului chiriei în condițiile actuale ale pieței de vânzare.

Dificultatea renunțării la comercianții existenți în favoarea unora noi.

Dificultate în închirierea etajelor superioare ale clădirii.

Atitudinea de opoziție la schimbare.

### **Direcții recomandate**

- Introducerea în magazin a unei ancore internaționale de îmbrăcăminte și încălțăminte pentru a îmbunătăți mixul de chiriași existent.

- Realizarea unei zone de fast-food, de recreere și divertisment la etajele superioare, pentru a spori atracția și a crește timpul petrecut de către clienți în interiorul Centrului.

- Păstrarea unor magazine tip chioșc cu mai mulți chiriași la etajul superior pentru a genera sporirea veniturilor și o atracție continuă pentru unii dintre clienții existenți.

- Schimbarea ancorei comerciale (magazinul de produse alimentare) cu o firmă internațională care să asigure un comerț mai intens și să sporească atractivitatea pentru clienți.

### **Cum pot fi realizate**

a. Construirea unei parcări auto supraetajată în curtea de serviciu, cu o suprafață desfășurată de 9.613 m.p. pentru cca. 300 autoturisme, cu acces pietonal din parcaj în magazin, cu o valoare de cca. 4.990.000 euro.

b. Reconfigurarea fațadelor clădirii prin înlocuirea componentelor actuale cu altele noi (piatră, teracotă, sticlă, aluminiu).

c. Înlocuirea scărilor rulante din Complexul vechi și montarea de scări rulante în Complexul nou.

d. Schimbarea lifturilor de marfă (4) și de persoane (2).

e. Reconfigurarea pereților interiori și a finisajelor.

f. Modificări ale instalațiilor (electrice, semnalizare și avertizare incendii, stingere incendii, video și alarmare la efracție, încălzire, răcire și aport de aer proaspăt).

Valoarea totală a lucrărilor de la b) la f) este cifrată la 7.830.000 euro.

Rezultă un total de 12.820.000 euro la care adăugând 7,5% pentru cheltuieli neprevăzute se ajunge la o investiție totală de 13.780.000 euro.

Aceste evaluări – realizate la costurile trim. I 2010 nu cuprind : (condiții anormale ale terenului, situri arheologice, expertize tehnice, reabilitare străzi și infrastructură în vecinătate, TVA, taxe, avize și autorizații, etc.).

Pe lângă investițiile identificate de către firmele consultante mai sunt o serie de lucrări de reparație a căror execuție devine urgentă, cum ar fi: închiderea și acoperirea terasei pietonale (cca. 250.000 euro) sau reparația hidroizolației acesteia, asfaltarea curții de serviciu, etc.

Lucrările ar putea fi realizate pe durata a cca. 3 ani.

În sentințele sale din 22.11.2010 și 15.12.2010, Consiliul de Administrație al S.C. MERCUR S.A. a analizat recomandările firmelor de consultanță, dar având în vedere situația economică generală, a apreciat că nu este oportună demararea imediată a unor lucrări de mare anvergură și a hotărât să propună A.G.A. ca în perioada imediat următoare să realizăm acele lucrări strict necesare pentru buna funcționare a activelor societății.

În anexă este prezentată lista lucrărilor de dotare și reparații – ce se vor executa în anul 2011 – în valoare totală de cca. 813.000 lei.

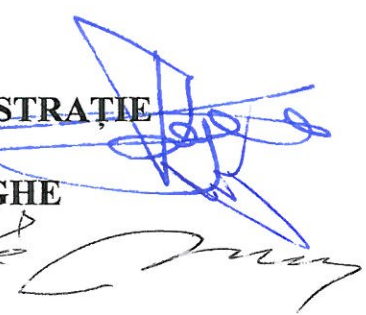
Se propune A.G.A. să aprobe programul de activitate pe anul 2011 conform celor precizate mai sus.

**CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE**

**VIGARU IOAN**

**BLIDARU GHEORGHE**

**BICĂ LEANA**



S.C. MERCUR S.A.

**OBIECTIVE PROPUSE  
A SE REALIZA ÎN ANUL 2011**

<b>O B I E C T I V</b>	<b>VALOARE ESTIMATĂ (lei) fără TVA</b>
<b>A. LUCRĂRI DE DOTARE ȘI MODERNIZARE</b>	
1. Modernizarea lifturilor de marfă de 1 tonă și 3 tone prin înlocuirea tablourilor electrice și a comenzilor pentru paliere și cabină	20.000
2. Realizare instalație pentru încălzire apă menajeră prin panouri solare pentru restaurantul MERCUR și grupuri sanitare	40.000
3. Montarea unui aparat de aer condiționat la dispecerat	2.000
4. Montare sistem de contorizare și monitorizare a fluxului de persoane în magazin	18.000
5. Insonorizare turn răcire pentru atenuarea zgomotelor produse de motoventilator	43.000
6. Echiparea scărilor rulante cu variatoare de turație	100.000
7. Montat instalație automată de ungere la scările rulante	10.000
8. Achiziția unui autoturism	160.000
<b>TOTAL A:</b>	<b>393.000</b>
<b>B. LUCRĂRI DE REPARAȚIE ȘI ÎNTREȚINERE</b>	
1. Înlocuire pardoseală din linoleum cu gresie în sala agregatelor frigorifice a restaurantului	2.000
2. Reparația pavimentului holului din subsolul Complexului Nou	40.000
3. Reparația aticului terasei acoperișurilor ambelor complexe	1.000
4. Reparații tencuieli și zugrăveli la latura de sud a Centrului Comercial Mercur	15.000
5. Montare grilaj și executat zugrăveli la latura de vest a Centrului Comercial Mercur	1.000
6. Curățenie, întreținere și igienizare în spațiile din străzile : Caracal, Calea Bucuresti și Brestei	20.000
7. Reparații scări rulante și achiziționarea pieselor de schimb pentru reparația acestora	15.000

8. Vopsitorii echipamente și conducte ale stației de hidrofor incendiu	3.000
9. Vopsitorii și reparații interioare ale birourilor	3.000
10. Asfaltare curte de serviciu-căi de acces- rampe încărcare-descărcare	150.000
11. Înlocuirea țevilor degradate aferente încălzirii din subsolul Complexului Vechi	30.000
12. Reparația pavimentului terasei pietonale de nord	50.000
13. Executat hidroizolație pe depozitul de repartizare și pe depozitul nr. 2 din str. Caracal	7.000
14. Vopsitorii în grupurile sanitare ale WC-urilor turcești și caloriferelor	3.000
15. Igienizat încăperi tablouri electrice și holuri recepție marfă	10.000
16. Executat termoizolație la tâmplărie metalică clasică în zona vest a Complexului Vechi	5.000
17. Achiziționare vană generală DN 250 cu tijă inox pentru alimentare cu apă bazin	15.000
18. Achiziționarea unei pompe de adaos incendiu și a unei pompe de apă menajeră	10.000
19. Reparație sistem de monitorizare video la dispecerat prin înlocuire DVR-uri și monitoare	30.000
20. Achiziționarea de echipamente (de lucru și protecție) pe linie de SSM și SU	5.000
21. Acțiuni pentru întreținerea și îmbunătățirea Sistemului de Management al Calității Sistemului de Siguranță a Alimentelor	5.000
<b>TOTAL B:</b>	<b>420.000</b>
<b>TOTAL A + B:</b>	<b>813.000</b>

**CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE**

**VIGARU IOAN**

**BLIDARU GHEORGHE**

**BICĂ LEANA**