

N O T Ă
privind modificarea actului constitutiv
al S.C. MERCUR S.A. Craiova

Ca urmare a crizei economice globale și acutizării efectelor sale în perioada următoare, fără a se putea previziona data stopării declinului general, acționarul majoritar al S.C. MERCUR S.A. a solicitat adoptarea unor măsuri care să reducă nivelul cheltuielilor cu administrarea și conducerea societății.

În prezent societatea este administrată de un Consiliu de Administrație format din 5 membrii, din care un președinte și un vicepreședinte, cărora le-a fost delegată și conducerea activității curente, funcțiile de director general și director general adjunct.

Cheltuiala lunară cu munca vie aferentă administrării și conducerii societății se ridică la 52.623 lei.

Reducerea acestor cheltuieli se poate realiza prin reducerea numărului persoanelor implicate în aceste activități.

Diminuarea numărului membrilor Consiliului de Administrație de la 5 la 3, concomitent cu desființarea funcției de vicepreședinte al Consiliului de Administrație, conduce la o economie de 5.180 lei/lună.

Desființarea funcției de vicepreședinte coroborată cu desființarea funcției de director general adjunct, conduce la o economie în cheltuielile de conducere cu 19.140 lei/lună.

Aplicarea acestor măsuri conduce la o economie totală de 24.320 lei/lună și implică modificarea tuturor articolelor din actul constitutiv care se referă la numărul de 5 membrii, la vicepreședinte al Consiliului de Administrație și la la directorul general adjunct.

Consiliul de Administrație

ȘALAPA VASILE

VIGARU IOAN

BICĂ LEANA

BLIDARU GHEORGHE

BUZIERNESCU RĂDUCU EMIL

N O T Ă

privind cumpărarea unui teren în vederea extinderii capacităților comerciale ale S.C. MERCUR S.A. Craiova

În prezent, S.C. MERCUR S.A. Craiova deține în patrimoniu active imobilizate situate pe raza municipiului la adrese diferite :

- Centrul Comercial MERCUR, situat pe str. Calea Unirii nr. 14 ;
- ‘‘ Expoziția de Mobilă’’ situată pe str. Calea București, parter blocuri P3, P4, P5 ;
- Depozitele (4 construcții) și un teren 6.263 m.p. plus 1.097 m.p. suprafață indiviză, situate în str. Caracal nr. 105 ;
- Spații de depozitare situate la subsolul blocurilor 2, 4 și 6 de pe str. Madona Dudu în suprafață totală de cca. 270 m.p. fiecare.

Cu excepția Centrului Comercial MERCUR de la punerea în funcțiune până în prezent, aceste active nu au fost supuse unor acțiuni de modernizare pentru aducerea lor într-o stare corespunzătoare exigențelor perioadei actuale.

Singurele intervenții au vizat menținerea lor în stare de folosință sau împiedicarea avansării degradării datorită factorilor meteo-climaterici și factorului uman.

Centrul Comercial MERCUR care în ultimii 10 – 11 ani a fost supus unor lucrări de reparații, modernizare și dotare, se află în situația de a nu mai satisface exigențele actuale ale industriei de retail. Printre problemele cele mai importante cu care se confruntă sunt :

- lipsa parcării auto pentru clientela magazinului ;
- aspectul învechit al fațadei clădirii ;
- calitatea mixului de chiriași care operează în spații din interiorul clădirii.

Criza economico-financiară cu care se confruntă omenirea în această perioadă și-a pus amprenta în mod direct și pe existența Centrului Comercial MERCUR.

a. În primul rând este foarte greu de îmbunătățit calitatea mixului de chiriași, deoarece mulți operatori de branduri recunoscute și-au reconsiderat politica de extindere, iar unii au decis chiar o restrângere a punctelor de lucru în țară.

Cei care își mențin planurile de extindere au obiecțiuni asupra mixului de chiriași care se află în clădire.

Locatarii existenți au solicitat reduceri ale quantumului chiriei, datorită reducerii volumului vânzărilor pe fondul scăderii puterii de cumpărare a populației.

În același timp, aproape toți furnizorii de utilități au impus o majorare de prețuri și tarife.

b. În al doilea rând – amânarea deschiderii celor două mall-uri în Craiova (cel de pe str. Caracal și cel de pe Prelungirea Severinului) ar putea reprezenta un avantaj pentru MERCUR S.A., care, dacă ar moderniza clădirea Centrului Comercial, ar atrage branduri recunoscute, ridicând astfel nivelul calitativ al activităților desfășurate în acest edificiu.

Printre lucrările cele mai importante, identificate de către colectivul de salariați ai societății, sunt :

- Modernizarea fațadelor de nord, est și vest ;
- Realizarea unei parcări auto supraetajate în curtea de serviciu;
- Înglobarea terasei pietonale de pe laturile de nord și vest în suprafața parterului ;
- Înglobarea terasei magazinului în categoria spațiilor comerciale prin construirea unui etaj pe această terasă ;
- Echiparea tronsonului nou al clădirii cu scări rulante ;
- Inlocuirea scărilor rulante din tronsonul vechi cu altele moderne ;
- Înlocuirea ascensoarelor de persoane și de marfă.

Fiecare din acțiunile menționate reprezintă o lucrare complexă și mai ales costisitoare.

Evaluările noastre conduc la costuri de peste 12 – 13 milioane euro.

Abordarea execuției acestor lucrări nu poate avea loc fără existența unui master-plan realizat de către o firmă de specialitate.

Acest master-plan trebuie să vizeze interiorul clădirii cât și exteriorul – relația magazinului cu strada.

Cunoscând master-planul se pot elabora studii de fezabilitate pentru fiecare obiectiv considerat a fi necesar să se realizeze.

În baza studiilor de fezabilitate se poate stabili o strategie, perioada și fondurile necesare execuției acestor lucrări cu mențiunea că realizarea acestor lucrări va determina perturbarea activității și chiar încetarea ei pe perioade și suprafețe determinate.

Având în vedere valoarea ridicată a lucrărilor de modernizare a Centrului Comercial MERCUR, ar putea fi mai avantajos să se construiască un alt centru comercial pe un alt amplasament în oraș.

Din aceste motive, în paralel, trebuie elaborat un studiu de fezabilitate având ca obiect realizarea unui Centru Comercial nou, modern, într-o zonă adecvată a orașului.

Un asemenea studiu de fezabilitate se elaborează de regulă în condițiile în care beneficiarul deține terenul pe care intenționează să construiască noul imobil.

Studiile preliminare conceperii unui master-plan care precede elaborearea studiului de fezabilitate implică existența informațiilor privind terenul

(amplasament, arhitectura zonei, utilități: căi de acces, etc.), aspirațiile beneficiarului, strategia sa de dezvoltare, analiza traficului și accesului pietonal, auto și mijloacelor de transport marfă.

S.C. MECUR S.A. deține un teren de peste 6.200 m.p. în Craiova, pe str. Caracal nr. 105, (din care 368 m.p. ocupat de o construcție care a fost înstrăinată), dar este situat într-o zonă industrială – nepotrivită pentru un Centru Comercial. În plus, acel teren nu are deschidere la strada principală, făcând parte dintr-o incintă cu căi de acces în folosință indiviză.

În aceste condiții este necesară identificarea unui teren de suprafață similară în zona centrală a orașului care să se preteze ca amplasament construirii unui centru comercial modern și achiziționarea sa pentru acest scop.

O parte a fondurilor necesare acestei investiții ar putea fi obținută din vânzarea terenului și construcțiilor care compun activul din str. Caracal nr. 105.

Valoarea activului ce ar putea fi înstrăinat se înscrie în limitele legale de competență a Consiliului de Administrație. Luând în considerare prețurile practicate pe piața imobiliară, valoarea terenului ce trebuie cumpărat intră în competența de aprobare a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Având în vedere cele de mai sus, se propune spre aprobare Adunării Generale :

- cumpărarea unui teren în zona centrală a municipiului Craiova compatibil cu construirea unui centru comercial și stabilirea nivelului maxim al prețului de achiziție ;

- mandatarea Consiliului de Administrație să prospecteze piața și să negocieze condițiile în care se va realiza dobândirea terenului, și semnarea contractului de achiziție.

Consiliul de Administrație

ȘALAPA VASILE

VIGARU IOAN

BICĂ LEANA

BLIDARU GHEORGHE

BUZIERNESCU RĂDUCU EMIL