

**DOCUMENT DE PREZENTARE**  
**SC MERCUR SA CRAIOVA**

**1. Persoane responsabile**

**1.1. Numele si functia persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Documentul de Presentare.**

**Emitentul:** SC Mercur SA cu sediul in Craiova, Calea Unirii, nr. 14, jud. Dolj.

Director General: Vigaru Ioan

**Consultantul Autorizat:** Societatea de Servicii de Investitii Financiare VOLTINVEST SA, cu sediul în Craiova, Str.Tufanele, Nr.1, Jud.Dolj.

Director General: Popescu Cristinel Sandu

**2. Nume Emitent:**

SC Mercur SA Craiova

**3. Domeniul de activitate:**

Conform Actului Constitutiv al societatii, "activitatea principala desfasurata de SC Mercur SA, o reprezinta comert cu amanuntul in magazine nespecializate (CAEN rev.2 – 471), - comert cu amanuntul in magazine nespecializate cu vanzare predominanta de produse nealimentare, (CAEN rev.2 – 4719)".

**4. Cod CAEN: 471**

**5. Cod fiscal / CUI: 2297960**

**6. Numar înregistrare la Registrul Comertului: J16/91/06.03.1991**

**7. Adresa:** Sediul societatii se afla in mun. Craiova, Calea Unirii, nr. 14, jud. Dolj.

**8. Telefon/Fax:** 0251/407711 ; 0251/413689; **E-mail:** office@mercurcraiova.ro

Adresa pagina internet: [www.mercurcraiova.ro](http://www.mercurcraiova.ro)

**9. Numele persoanei de legatura cu BVB:**

Velea Mitiana – Sef Compartiment Actionariat

**10. Simbolul de tranzactionare: MRDO**

**11. Codul ISIN: ROMRDOACNOR2**

**12. Scurt istoric al societatii:**

Prin Decizia 100 din data de 26.03.1984 a Comitetului Executiv al Consiliului Popular al Judetului Dolj, a fost infiintata, incepand cu data de 01.04.1984, Intreprinderea Comertului de Stat „Magazin Universal Mercur” Craiova avand ca obiect aprovizionarea populatiei cu marfuri alimentare, textile-incaltaminte, materiale chimice si mobila.

La data de 25.11.1985, prin Decizia 348 emisa de Consiliul Popular al Judetului Dolj – Biroul Permanent al Comitetului Executiv, au fost date in administrarea Intreprinderii Comertului de Stat „Magazin Universal Mercur” Craiova, cele doua imobile cu denumirea „Magazin Universal” situate in Craiova, Calea Unirii nr.14 – active care azi poarta denumirea de Centrul Comercial Mercur – alaturi de alte active mai mici ca valoare si importanta.

SC Mercur SA a fost infiintata ca societate pe actiuni, in baza Deciziei emisa de Prefectura Judetului Dolj nr. 147/26.10.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale, prin preluarea patrimoniului fostei Intreprinderi a Comertului de Stat „Magazin Universal Mercur” Craiova. Initial, capitalul social subscris de Stat a fost de 170.120.000 lei (ROL) iar capitalul social varsat de stat a fost in suma de 51.036.000 lei (ROL).

In baza Legii nr.58/1991, privind privatizarea societatilor comerciale, capitalul social a fost transmis catre Fondul Proprietatii de Stat si Fondul Proprietatii Private V Oltenia, in urmatoarele proportii:

- Fondul Proprietatii de Stat : 70%;
- Fondul Proprietatii Private : 30%.

Ulterior, Fondul Proprietatii de Stat a cesionat integral participatia detinuta catre SIF Oltenia SA; urmare acestei cesiuni si prin participare la majorari de capital social, SIF Oltenia SA a ajuns sa detina in anul 2002, 87,8814% din capitalul social al societatii.

La data de 20.02.2004, Consiliul Judetean Dolj a emis Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria DJ, nr.0029 prin care SC Mercur SA a dobandit dreptul de proprietate asupra unei suprafete exclusive de 18.522,76 mp si a unei suprafete in cota-parte indiviza de 1.292,17 mp. In consecinta, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, capitalul social al societatii s-a majorat de drept cu contravaloarea acestor terenuri, adica cu 79.112,50 lei reprezentand 31.645 actiuni cu valoarea nominala de 2,5 lei, actiunile emise revenind Autoritatii pentru Valorificarea Activelor Statului (actualmente Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului). Drept urmare, capitalul social al societatii a devenit 2.957.890 lei.

In anul 2008, capitalul social al societatii a fost majorat din nou cu valoarea de 320 lei, din cauza faptului ca a fost calculata eronat contravaloarea terenurilor societatii pentru care a fost emis certificatul seria DJ, nr.0029, astfel ca au fost emise suplimentar un numar de 128 de actiuni cu valoarea nominala de 2,5 lei pentru A.A.A.S., capitalul social al SC Mercur SA devenind 2.958.210 lei. In urma acestor modificari, participatiile sunt urmatoarele:

- SIF Oltenia SA – 85,8533% din capitalul social;
- A.A.A.S. – 2,6852% din capitalul social;
- persoane juridice – 6,6906% din capitalul social;
- persoane fizice – 4,7710% din capitalul social.

Nu exista actionari care sa detina pozitia de control la societate.

Pe parcursul activitatii, SC Mercur SA nu si-a modificat denumirea, forma de organizare, nu a facut obiectul unor fuziuni sau divizari.

Referitor la evolutia obiectului principal de activitate, trebui remarcat ca acesta continua sa fie si in prezent „comertul cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse nealimentare, cod CAEN 4719”, dar 75,90% din cifra de afaceri anuala se realizeaza pe seama inchirierilor de spatii comerciale.

In ceea ce priveste litigiile, societatea este implicata in trei litigii:

#### **1) Dosar nr.14458/215/2014**

**Obiect:** Obligatia de a face – restituirea bunurilor mobile ramase in imobilul din strada Bujorului, nr.12, Craiova.

**Instanta:** Judecatoria Craiova

**Stadiu procesual:** Fond

**Parti:** Reclamant – **Consiliul Judetean Dolj**

Parat: – **SC MERCUR SA Craiova**

– **Asociatia Crestin Ecumenica Scornicesti, Judetul Olt**

Litigiul avand ca obiect aceste bunuri mobile a inceput in anul 2004, cand SC Mercur SA Craiova, in calitate de reclamant, a chemat in instanta Consiliul Judetean Dolj, pentfu a-i recunoaste dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile si a parcurs trei cicluri procesuale, in prezent fiind la a patra reluare de la instanta de fond, ca urmare a Deciziei Inaltei Curti de Casatie si Justitie a Romaniei din data de 11.03.2014.

#### **2) Dosar nr.288/311/2014**

**Obiect:** Pretentii – valoarea evaluata a bunurilor mobile neprezentate de catre Asociatie si neidentificate de catre expertii judiciari si a cheltuielilor de judecata efectuate de catre SC Mercur SA pe parcursul ciclurilor procesuale – in aparare.

**Instanta:** Judecatoria Slatina, Judetul Olt

**Stadiu procesual:** Fond

**Parti:** Reclamant – **SC MERCUR SA Craiova**

Parat: – **Asociatia Crestin Ecumenica Scornicesti, Judetul Olt**

La data de 11.09.2014, dosarul a fost suspendat la cererea SC Mercur SA pana la solutionarea irevocabila a dosarului nr.14458/215/2014 aflat pe rolul Judecatoriei Craiova.

### **3) Dosar nr.16167/3/2012**

**Obiect:** Procedura insolventa

**Instanta:** Tribunalul Bucuresti

**Stadiu procesual:** Fond

**Parti:** Reclamant – **SC MERCUR SA Craiova**

Parat: – **SC CAN SERV SRL Bucuresti**

SC Mercur SA Craiova a fost inscrisa in tabelul preliminar al creantelor cu suma de 522.866,61 lei, ca si creditor chirografar si este membru in Comitetul Creditorilor. In evidentele societatii sunt inregistrate ajustari pentru deprecierea creantei pentru suma de 411.388,85 lei reprezentand creante anterioare datei de 31.12.2011. Dosarul are termen in data de 15.05.2015 pentru a se intocmi tabelul definitiv al creantelor si pentru a da posibilitatea persoanelor interesate sa propuna un plan de reorganizare.

Din punct de vedere financiar, SC Mercur SA si-a acoperit aceasta creanta ca urmare a unei tranzactii comerciale cu una din firmele din grupul de societati constituit in jurul SC CAN SERV SRL.

#### **13. Descrierea activitatii:**

Conform Certificatului de inregistrare emis de ORC Dolj, la data de 06.03.1991, activitatea principala a firmei este „comert cu amanuntul in magazine nespecializate cu vanzare predominanta de produse nealimentare”.

Actualmente, activitatea desfasurata de SC Mercur SA se inscrie pe trei coordonate:

- comercializarea cu amanuntul a marfurilor nealimentare;
- activitate de alimentatie publica;
- prestare de servicii de inchiriere spatii comerciale catre terte persoane.

Activitatea de comercializare marfa in nume propriu se deruleaza in Centrul Comercial Mercur, si consta in comercializarea de confectii, lenjerie si galanterie, marochinarie, decoratiuni interioare, articole menaj si articole sport-voiaj.

Segmentul de alimentatie publica este reprezentat de restaurantul Mercur, situat la etajul V al Centrului.

SC Mercur SA inchiriaza spatii comerciale in cadrul activelor detinute, catre terte societati, comercianti de marfuri nealimentare – in principal, dar si alimentare – demisolul Centrului Comercial Mercur tronson vechi avand destinatie de supermarket. Inchirierea spatiilor comerciale are la baza contracte incheiate cu o valabilitate, in general, pana la 31 decembrie.

Amplasamentele si suprafetele utile aferente fiecarui spatiu din patrimoniul societatii sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Spatii comerciale	Amplasament	Suprafata utila -mp-
1	Centrul Comercial Mercur	Str. Calea Unirii, nr.14	20.109
2	Depozite	Str. Caracal, nr.105	1.994
3	Spatii comerciale bl.P3-P4-P5	Str. Calea Bucuresti, nr.40-42-44	964
4	Depozite materiale	Str. Madona Dudu, subsol bloc 2,4 si 6	834
5	Depozite materiale	Str. Brestei, nr.185	571
	<b>TOTAL</b>		<b>24.472</b>

#### 14. Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului

Capitalul social subscris si varsat al SC Mercur SA Craiova este actualmente de 2.958.210 lei, divizat in 1.183.284 actiuni, cu o valoare nominala de 2,50 lei/actiune. Actiunile societatii sunt valori mobiliare comune, nominative, de aceeasi clasa. Acestea se tranzactioneaza in sectiunea "bursa RASDAQ", categoria III-R, administrata de Bursa de Valori Bucuresti, sub simbolul MRDO.

Actionariatul SC Mercur SA Craiova, este conform structurii sintetice consolidate eliberate de Depozitarul Central la data de 27.01.2015, urmatorul:

- SIF Oltenia – detine 1.015.888 actiuni care reprezinta 85,8533% din capitalul social ;
- A.A.A.S. Bucuresti – detine 31.773 actiuni care reprezinta 2,6852% din capitalul social;
- Persoane Fizice - detin 56.454 actiuni care reprezinta 4,7710% din capitalul social;
- Persoane Juridice – detin 79.169 actiuni care reprezinta 6,6906% din capitalul social.

Conform informatiilor puse la dispozitie de conducerea Emitentului, actionarii SC Mercur SA care detin peste 5% din capitalul social sunt SIF Oltenia (85,8533%) si fondul de investitii Broadhurst INV. Cipru (6,4837%), respectiv 76.721 actiuni..

Totodata, nu exista informatii despre actiuni restrictionate.

Avand in vedere ca Statul roman detine prin intermediul A.A.A.S. Bucuresti un numar de 31.773 actiuni, conform prevederilor Codului Bursei de Valori Bucuresti, Free-float-ul este asigurat de un numar de 135.623 actiuni, reprezentand 11,4616% din capitalul social, detinut de un numar de 643 actionari.

Ultimul pret la care s-au tranzactionat actiunile Emitentului pe RASDAQ a fost de 21,99 lei (operatiune derulata in data de 10.02.2015), ceea ce corespunde la o capitalizare de piata de 26.020.415,16 lei, reprezentand echivalentul in lei a 5.900.320,90 Euro, la cursul de 4,41 lei/Euro.

In conditiile in care in ultimul an calendaristic, respectiv in perioada 03.04.2014 – 03.04.2015, au avut loc un numar de 45 tranzactii cu un volum de 1.249 actiuni, iar

valoarea acestora a fost de 24.613,18 lei, rezulta un pret mediu de tranzactionare de 19,70 lei/actiune.

In contextul puternicilor oscilatii inregistrate de pretul actiunilor MRDO pe parcursul anului anterior, consideram ca pretul mediu este realist pentru evolutia viitoare a actiunilor pe piata ATS; capitalizarea anticipata este in acest caz de 23.310.694,80 lei.

In conditiile cursului estimativ de 4,41 Ron/Euro, capitalizarea anticipata reprezinta echivalentul in lei a 5.285.871,84 Euro.

### 15. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie al SC Mercur SA Craiova este format din 3 membrii, respectiv:

- Radu Anina - Presedinte;
- Stoian Nicolae - Membru;
- Pauna Ioan – Membru.

Conducerea executiva este asigurata de dnul Vigaru Ioan - Director General si dna Caruntu Adelina Veronica - Director Financiar - Contabil.

Principalele elemente din CV-urile persoanelor mentionate mai sus, sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Nume si prenume	Profesia	Experienta profesionala	Loc de munca actual	Adresa la locul de munca	Functia detinuta la SC Mercur SA Craiova
1.	Radu Anina	Jurist	19 ani	SIF Oltenia	Craiova, Str. Tufanele, nr. 1, jud. Dolj	Presedinte Consiliu de Administratie
2.	Stoian Nicolae	Economist	26 ani	SIF Oltenia	Craiova, Str. Tufanele, nr. 1, jud. Dolj	Membru in consiliu de administratie
3.	Pauna Ioan	Economist	35 ani	SIF Oltenia	Craiova, Str. Tufanele, nr. 1, jud. Dolj	Membru Consiliul de Administratie
4.	Vigaru Ioan	Economist	42 ani	SC Mercur SA	Craiova, Calea Unirii, nr. 14, jud. Dolj	Director General
5.	Caruntu Adelina Veronica	Economist	25 ani	SC Mercur SA	Craiova, Calea Unirii, nr. 14, jud. Dolj	Director Financiar Contabil

Membrii Consiliului de Administratie nu detin actiuni emise de SC Mercur SA Craiova, in timp ce din cadrul conducerii executive, dnul Vigaru Ioan detine la data 27.01.2015 un numar de 111 actiuni emise de societate.

### 16. Detalii cu privire la angajati

Societatea are un numar efectiv de 96 salariatii cu Contract Individual de Munca pe perioada nedeterminata, dintre care:

- Personal TESA: 19 salariați, având studii superioare;
- Personal direct productiv: 26 salariați, dintre care: 3 salariați cu studii superioare și 23 salariați cu studii medii;
- Personal indirect productiv: 51 salariați, dintre care: 4 salariați cu studii superioare și 47 salariați cu studii medii.

Salariații SC Mercur SA Craiova au organizație sindicală, respectiv sindicatul DREPTATEA cu un număr de 75 membri de sindicat.

### **17. Cota de piață / Principalii competitori**

La nivelul SC Mercur SA, se poate afirma că activitatea de vânzare are două componente :

- a) Comercializarea marfurilor prin raioanele proprii ;
- b) Vânzarea/ofertarea serviciilor de închiriere spații comerciale.

În primul caz, clientul principal îl reprezintă populația orașului Craiova. Faptul că județul Dolj prezintă o rată ridicată a somajului, determină nivelul puterii de cumpărare a clienților, care sunt în primul rând interesați de prețurile marfurilor și mai puțin de calitate. Raportat la această tendință, SC Mercur SA Craiova a aplicat o politică de reducere a prețurilor, cu consecințe asupra adaosului comercial realizat.

În ultimii patru ani, veniturile din comercializare marfa au scăzut constant dar, până în anul 2013 nu s-a operat nici o reducere de activitate de comercializare marfa în nume propriu.

În anul 2014, Consiliul de Administrație a aprobat reorganizarea activității de comercializare marfa în nume propriu, începând cu data de 01.04.2014, și anume: desființarea celor 9 raioane și înființarea a 3 raioane; desființarea unor posturi vacante și a unor posturi ocupate, în statul de funcțiuni.

Pentru activitatea de Restaurant, principala cauză a reducerii volumului de desfacere l-a reprezentat apariția pe piața craioveană a restaurantelor moderne, care oferă spații pentru evenimente cu o capacitate mai mare decât Restaurantul Mercur.

În cazul serviciilor de închiriere, acestea se adresează societăților cu activitate de comerț „en detail”, care își desfășoară activitatea în cadrul Centrului Comercial Mercur – principalul activ al societății.

Structura chiriilor, în cursul anului 2014 a suferit modificări esențiale, în sensul că unii chiriași care reprezentau branduri importante în Craiova au reziliat contractele de închiriere, plecând la principalul competitor de pe piața locală – MALL ELECTROPUTERE. Pe lângă acesta, societatea are și competitori considerați cu impact mai mic, precum: Metro, Selgros și Kaufland.

### Descrierea principalului competitor – ELECTROPUTERE PARC RETAIL:

Piata orasului Craiova cu zona metropolitana, precum si judetele invecinate este dominata de catre Electroputere Parc, care este primul Mall din zona de sud a tarii.

Compania belgiana K&S Developments, controlata de doi actionari ai Belrom Real Estate, a finalizat pe 19 noiembrie 2011 prima faza a proiectului Electroputere Parc (inaugurarea oficiala avand loc pe 09.11.2011). Acesta a fost dezvoltat printr-o investitie estimata la circa 100 milioane euro.

Initial, suprafata inchiriata a fost de 28.000 mp si un hipermarket Auchan desfasurat pe 15.000 mp, punand la dispozitia clientilor un mix bogat de magazine, branduri si retaileri nationali si internationali precum si o parcare cu 1.200 de locuri. In a doua etapa (in prima parte a anului 2012), s-au inaugurat magazinele H&M, Decathlon, Media Galaxy si un etaj cu activitate de fast-food.

Printre retailerii care au semnat contracte de inchiriere, s-au aflat Inditex (proprietarul Zara), care a inchiriat o suprafata de 3.500 mp si retailerul suedez H&M, care a contractat 1.600 mp. Alti chiriasi sunt: LC Waikiki (950mp), Douglas, Office Shoes, Killtec, Sensiblu, Gatta, Pet Center, cafeneaua Segafredo. La acestia se adauga o serie de retaileri care au semnat contracte de inchiriere ulterior, cum ar fi C&A, New Yorker, Domo, Takko, Altex etc.

In anul 2014, galeria comerciantilor din Electroputere Parc sporeste cu Magazinul de bricolaj, constructii, decoratiuni si gradinarit - Leroy Merlin. Actualmente suprafata inchiriabila a Electroputere Parc este de 71.000 mp. Veniturile estimate a se incasa de catre belgieni se ridica la 5-6 milioane de euro/an.

In mai 2013, Electroputere Parc, prin firma K&S a intrat in insolventa la propria solicitare, dupa ce a fost atacata in instanta de constructor si banca finantatoare.

### **18. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business**

Structura cifrei de afaceri din ultimii 4 ani, se prezinta astfel:

Nr. crt.	Denumire indicator	2011	2012	2013	2014
1	<b>Cifra de afaceri</b>	12.425.447	10.187.174	7.982.316	6.935.418
2	<b>Venituri din exploatare</b> , din care:	13.027.783	10.318.753	8.405.073	7.106.582
	- venituri din vanzare marfa	2.738.328	1.980.822	1.843.483	1.605.116
	- venituri din inchirieri	9.629.356	8.139.307	6.086.775	5.263.676
	- venituri din prestari servicii	57.763	67.046	52.058	66.626



- venituri din prod. imobilizari	-	996	-	-
- alte venituri din exploatare din care	602.336	130.582	422.757	171.164
- din vanzare active	31.855	-	-	-

Din datele prezentate, se observa ca ponderea veniturilor din inchiriere in cifra de afaceri a fost definitorie pentru perioada analizata, respectiv: 77,50% in 2011, 79,90% in 2012, 76,25% in 2013 si 75,90% in 2014. Nu este nesemnificativa nici ponderea veniturilor din vanzare marfa in cifra de afaceri; astfel: 22,04% in 2011, 19,44% in 2012, 23,10% in 2013, respectiv 23,14% in 2014.

Este evident ca, in perioada analizata, conditiile economico-sociale in care s-a desfasurat activitatea societatii, au avut un impact semnificativ asupra comertului cu amanuntul, derulat in nume propriu sau de catre chiriasii din Centrul Comercial Mercur; drept urmare, valoarea vanzarilor de marfa prin raioanele proprii a scazut continuu, dar si veniturile din inchirieri au avut de suferit.

### **19. Clienti principali/ Contracte semnificative**

Principalii clienti ai societatii ii constituie firmele cu care SC Mercur SA a incheiat contracte de inchiriere, respectiv: SC LACTAG SA ARGES, SC STAFF COLLECTION SRL BUCURESTI; SC TEHNORUL SRL CRAIOVA, SC STEILMANN SRL BUCURESTI, SC MANDAMUS SRL CRAIOVA, SC B&B COLLECTION SRL BUCURESTI, SC SEVDA IMPEX SRL CONSTANTA, RAIFFEISEN BANK SA BUCURESTI.

### **20. Principalii indicatori operationali**

SC Mercur SA desfasoara activitate de comercializare cu amanuntul a marfurilor nealimentare, activitate de alimentatie publica prin Restaurantul Mercur si prestarea serviciilor de inchiriere a spatiilor comerciale catre terte persoane juridice.

In ultimul an, activitatea de comercializare marfa in nume propriu s-a diminuat, fapt ce a determinat restrangerea numarului de spatii alocate acesteia, de la 9 raioane, la 3.

Corespunzator si stocul de marfa, in preturi de vanzare cu amanuntul, a scazut cu 155.136 lei fata de finele anului 2013.

Obiectivele urmarite pentru aceasta activitate, avand in vedere scaderea puterii de cumparare a populatiei, au fost obtinerea unor marje comerciale care sa acopere cheltuielile directe generate de desfasurarea activitatii, in conditiile optimizarii stocului de marfa, atat cantitativ cat si calitativ.

Cu toate eforturile depuse, veniturile din comercializare marfa realizate in anul 2014, au fost de 1.605.116 lei, cu 29,90% sub nivelul planificat prin BVB si cu 12,93% mai mici decat cele obtinute in 2013.

De altfel, veniturile din aceasta activitate au scazut constant in intervalul 2011-2014,

pe fondul reducerii si reorganizarii sale: astfel daca la finele anului 2011, erau de 2.738.328 lei, la 31.12.2014 scazusera la 1.605.116 lei; corespunzator s-a diminuat si adausul comercial, de la 769.607 lei (in 2012), la 598.385 lei, la 31 decembrie 2014.

In ceea ce priveste activitatea de alimentatie publica, aportul acestuia la constituirea veniturilor societatii este destul de limitat, pe fondul inmultirii numarului de restaurante moderne in mun. Craiova, care dispun de facilitati performante si capacitati mult mai mari, pretabile pentru organizarea de evenimente (nunti, botezuri, etc.).

Activitatea de inchiriere a fost afectata in principal de translatarea vadului comercial din zona centrala a orasului, la Electroputere Parc.

Drept urmare, chiriasi importanti au reziliat contractele incheiate cu SC Mercur SA pentru a migra la principalul competitor. De asemenea, scaderea veniturilor din chirii a fost determinata si de reducerea tarifelor practicate, ca urmare a numeroaselor cereri de scadere a chiriei primite de la chiriarii ramasi dar si de evolutia descrescatoare a cursului leu/euro, in care sunt exprimate obligatiile banesti ale acestora catre SC Mercur SA.

Totusi, in vederea obtinerii unei eficiente maxime atat din punct de vedere al numarului de Contracte incheiate cat si al pretului obtinut, Contractele de inchiriere s-au incheiat pe perioade de 1 an, exceptie facand contractul ce are ca obiect spatiul de la demisolul Centrului Comercial Mercur, valabil pana la data de 31.12.2017. Preturile negociate pentru spatiile inchiriate au fost stabilite functie de preturile practicate de concurenti, in zonele respective.

Totodata, pe parcursul anului 2014 s-a demarat si proiectul de reorganizare, reconversie si reamenajare a Centrului Comercial Mercur in sensul ca:

- a fost elaborat noul concept al locatiei (o reconfigurare a spatiilor comerciale si redimensionarea acestora, restructurare si imbunatatire a activitatilor desfasurate in centru, reamenajare interioara a spatiilor comune, etc.);
- s-au stabilit primele contracte in vederea imbunatatirii mixului de chiriasi prin intermediul unui agent/consultant de intermediere inchirieri;
- s-a conturat programul activitatilor investitionale ce se vor derula in 2015.

Avand in vedere amploarea si complexitatea lucrarilor ce urmeaza a se desfasura in 2015 (proiectare, executie lucrari, etc.) se estimeaza ca pe o perioada de 5-6 luni din anul 2015 societatea isi va suspenda activitatea de exploatare a Centrului Comercial Mercur, cu consecintele aferente asupra veniturilor si cheltuielilor.

## **21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile**

SC Mercur SA a incheiat ultimele patru exercitii financiare pe profit.

Veniturile, cheltuielile si rezultatele obtinute, in perioada 2011-2014, se prezinta

astfel :

- lei -

Indicatori	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Venituri totale, din care :	14.115.109	11.421.807	11.883.264	7.870.013
- exploatare	13.027.783	10.318.753	8.405.073	7.106.582
- financiare	1.087.326	1.103.054	3.478.191	763.431
Cheltuieli totale, din care :	9.927.660	8.116.915	10.293.761	6.969.610
- exploatare	9.445.002	8.358.109	8.296.519	7.097.935
- financiar	482.658	-241.194	1.997.242	-128.325
Rezultatul brut total, din care :	4.187.449	3.304.892	1.589.503	900.403
- exploatare	3.582.781	1.960.644	108.554	8.647
- financiar	604.668	1.344.248	1.480.949	891.756

Analiza indicatorilor de mai sus, permite aceste aprecieri:

- In perioada 2011-2014, performanta societatii a scazut continuu; astfel daca la 31.12.2011, profitul brut unde 4.187.449 lei, la finele anului 2014, acest indicator reprezenta doar 21,50%, respectiv 900.403 lei;
- Principalul element generator de profit a fost in anii 2011 si 2012, activitatea de exploatare, iar in anii 2013 si 2014 a fost activitatea financiara care a contribuit la formarea rezultatului brut cu 93% si respectiv 99%;
- Veniturile totale au scazut in anul 2012 fata de cele din anul 2011, cu 19,08%, in special datorita diminuarii activitatii de exploatare, si au inregistrat o crestere usoara in anul 2013 dupa care a urmat o scadere de 33,78% (in 2014), fata de anul anterior; diminuarea s-a manifestat si pe fondul inrautatirii activitatii financiare;
- cheltuielile totale s-au micorat cu 18,24% in 2012 fata de 2011, si au crescut cu 26,82% in 2013 fata de 2012; gratie masurilor adoptate, in 2014 s-a inregistrat o scadere cu 32,29% fata de anul anterior.

## **22. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS**

Prognozele anuale privind evolutia principalilor indicatori economico-financiari, concretizate in proiecte de Bugete de venituri si cheltuieli, sunt puse la dispozitia actionarilor pentru consultare si prezentate spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor.

Principalele categorii de venituri si cheltuieli sunt explicate in structura, veniturile fiind detaliate pe surse, iar cheltuielile aferente - pe elemente constitutive.

## **23. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS**

In ultimii trei ani, societatea a obtinut profit si a distribuit dividende catre actionarii

societatii inregistrati in Registrul Actionarilor la data de inregistrare stabilita de Adunarea Generala a Actionarilor, astfel:

- a) in anul 2011 din profitul net obtinut s-a repartizat sub forma dividendelor valoarea de 2.603.225 lei, reprezentand un dividend brut pe actiune de 2,20 lei;
- b) in anul 2012 din profitul net obtinut s-a repartizat sub forma dividendelor valoarea de 2.721.553,20 lei, reprezentand un dividend brut pe actiune de 2,30 lei;
- c) in anul 2013 din profitul net obtinut s-a repartizat sub forma dividendelor valoarea de 709.970 lei, reprezentand un dividend brut pe actiune de 0,60 lei.

Intrucat actionarii sunt suverani in decizia de repartizare a profiturilor, Adunarea Generala a Actionarilor poate hotara asupra oricarui mod de repartizare a profitului, functie de propriile interese si de nivelul de dezvoltare a societatii.

#### **24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii**

Pentru anul 2015, SC Mercur SA se va orienta catre realizarea urmatoarelor obiective strategice:

- ✓ listarea actiunilor emise de societate pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti;
- ✓ imbunatatirea mixului de chiriasi prin reconfigurarea conceptului si modernizarea interiorului centrului comercial;
- ✓ diversificarea activitatilor ce se desfasoara in Centrul Comercial Mercur prin dezvoltarea unor prestatii din domeniul distractiei si petrecerii timpului liber;
- ✓ schimbarea scarilor rulante si a lifturilor de persoane;
- ✓ Schimbarea ferestrelor cladirii cu tamplarie cu bariera termica si geam termopan.

Obiectivele propuse de societate pentru anul 2016 sunt urmatoarele:

- ✓ Modernizare fatada;
- ✓ Reparatie terasa circulabila;
- ✓ Realizare parcare auto pentru clienti.

Realizarea Programului de modernizare va fi finantata pe seama fondurilor financiare proprii, a surselor financiare atrase si/sau pe seama fondurilor obtinute din actiunile de majorare a capitalului social al SC Mercur SA.

#### **25. Factori de risc**

Printre factorii de risc specifici SC Mercur SA Craiova si domeniului de activitate al acesteia, se numara:

- ✓ *Riscul valutar* reprezinta probabilitatea de a inregistra pierderi in cadrul desfasurarii raporturilor economice ca urmare a modificarii cursului de schimb al monedei in care este incheiata intelegerea comerciala, in perioada cuprinsa intre inceputul si finalizarea

contractului. Din punctul de vedere al riscului valutar, SC Mercur SA este supusa fluctuatiilor cursului de schimb leu/euro intrucat obligatiile contractuale ale chiriilor sunt exprimate ca echivalentul in lei a unor valori/sume de euro; o crestere a cursului valutar favorizeaza entitatea, dar poate avea ca efect solicitari de reduceri de chirii venite din partea chiriilor, iar o scadere a cursului valutar ar defavoriza entitatea in sensul ca se diminueaza valoarea veniturilor incasate din chirii.

✓ *Riscul de piata*, este definit ca riscul de a inregistra pierderi aferente pozitiiilor din bilant si din afara bilantului datorita fluctuatiilor nefavorabile pe piata a preturilor.

In cazul SC Mercur SA, expunerea la acest tip de risc este dubla, avand in vedere pe de o parte tranzactionarea actiunilor proprii pe piata romaneasca de capital, dar si existenta unui portofoliu consistent de instrumente financiare, alcatuit din actiuni la cele mai lichide societati tranzactionate pe platforma Bursei de Valori Bucuresti.

✓ *Riscul neindeplinirii programului de modernizare* – pentru minimizarea efectelor negative ale mediului economico-social asupra rezultatelor activitatii societatii s-a demarat actiunea de modernizare care implica reconfigurarea spatiilor din Centrul Comercial Mercur, schimbarea mixului de chiriasi prin atragerea unor chiriasi de tip „ancora”, modernizarea fatadei. Aceasta actiune se va desfasura in perioada 2014-2016. Nerealizarea programului de modernizare asa cum a fost aprobat de catre Adunarea Generala a Actionarilor in aprilie 2014, reprezinta un factor de risc major pentru ca, de realizarea modernizarilor depinde atat dezvoltarea activitatii de comercializare in nume propriu cat si recastigarea mixului de chiriasi mai importanti care au plecat din Mercur in Mall Electroputere.

✓ *Riscul de dobanda bancara*

Avand in vedere plasamentele efectuate in depozite bancare in anul 2014 cat si cele care se vor realiza in anul 2015, societatea depinde de dobandile practicate de unitatile bancare. In vederea acoperirii riscului de dobanda se urmaresc cu atentie termenele pe care se constituie depozitele bancare, institutia bancara la care se constituie si procentul de dobanda negociat. SC Mercur SA nu are contractate credite bancare si nici nu deruleaza contracte de leasing, de aceea din punct de vedere al platilor nu este supusa *riscului de dobanda*

✓ Societatea nu este supusa *riscului de lichiditate sau solvabilitate* datorita faptului ca datoriile totale inregistrate de societate la data de 28.02.2015 sunt obligatii curente, exigibile intr-o perioada de pana la un an.

✓ Totodata, societatea este supusa prin activitatea desfasurata, „riscului mediului economic si social” din tara si in special din judetul Dolj, in sensul ca realizarea veniturilor

atat din comercializare marfa cat si din inchirieri depinde in mod direct de nivelul puterii de cumparare a populatiei – principalul client. Un alt element important il reprezinta concurenta pe piata craioveana atat din punct de vedere al furnizorilor de spatii comerciale oferite spre inchiriere, cat si al altor locatii/magazine ce comercializeaza marfuri similare SC Mercur SA Craiova. Cel mai mare efect asupra pietei de desfacere, a avut deschiderea Electroputere Parc Retail.

**26. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii**

Nu este cazul.

**27. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital**

Nu se are in vedere efectuarea de operatiuni pe piata de capital, in viitorul apropiat.

**28. Numele auditorilor**

Situatiile financiare anuale ale SC Mercur SA Craiova aferente exercitiului financiar 2011 au fost auditate de auditorul financiar SC CENZOR CONSULT SRL cu sediul in Craiova, Cartier Rovine, Bl.A43, jud. Dolj, CUI 9285505, inmatriculata la Registrul Comertului Dolj sub nr. J16/47/1997, iar cele aferente anilor 2012, 2013 si 2014 de auditorul financiar SC JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL cu sediul in Bucuresti, bld. Mircea Voda 35, et. 3, sector 3, CUI 14863621, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/8639/2002.

Auditorul intern al societatii este d-na Baltateanu Nadia Florentina, in baza contractului nr.104/16.01.2007.

**29. Societati afiliate si procentul de actiuni detinute**

Nu exista societati afiliate.

**30. Persoanele responsabile pentru continutul informatiilor furnizate in cadrul Documentului de Prezentare**

Emitentul: **Societatea Comerciala Mercur SA Craiova** reprezentata prin:

Director General

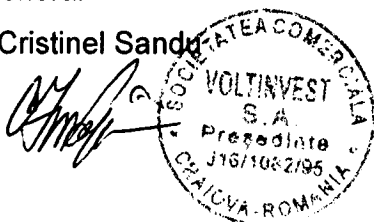
Vigaru Ioan



Consultant Autorizat: **Societatea de Servicii de Investitii Financiare VOLTINVEST SA Craiova** reprezentata prin:

Director General

Popescu Cristinel Sandu



**Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere (in baza situatiilor financiare anuale auditate pentru anii 2011, 2012, 2013 si 2014**

-lei-

Contul de profit si pierdere	2011	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	12.425.447	10.187.175	7.982.316	6.935.418
Venituri din exploatare	13.027.783	10.318.753	8.405.073	7.106.582
Cheltuieli din exploatare	9.445.002	8.358.109	8.296.519	7.097.935
Rezultatul din exploatare	3.582.781	1.960.644	108.554	8.647
Venituri financiare	1.087.326	1.103.054	3.478.191	763.431
Cheltuieli financiare	482.658	-241.194	1.997.242	-128.325
Rezultatul financiar	604.668	1.344.248	1.480.949	891.756
Rezultatul brut	4.187.449	3.304.892	1.589.503	900.403
Rezultatul net	3.400.745	2.785.801	1.443.393	818.904
Rezultatul net pe actiune (lei)	2,87	2,35	1,22	0,70

In urma analizei principalilor indicatori din Contul de Profit si Pierdere se pot constata urmatoarele:

- Cifra de afaceri a inregistrat in intervalul 2011-2014 scaderi permanente. Astfel, fata de o cifra de afaceri de 12.425.447 lei, inregistrata la 31.12.2011, s-a ajuns la o cifra de afaceri de 6.935.418 lei, la 31.12.2014, scaderile de la o perioada la alta fiind de la 13% pana la 22%. Aceste scaderi au fost determinate de diminuarea veniturilor din activitatea de comercializare marfa in nume propriu si din activitatea de inchirieri spatii comerciale.
- Veniturile din exploatare detin ponderea cea mai mare in totalul veniturilor societatii, adica 92,30% in 2011, 90,35% in 2012, 70,73% in 2013 si 90,30% in 2014, iar in cadrul veniturilor din exploatare ponderea de peste 70% o au veniturile din activitatea de inchiriere spatii (73,92% in 2011, 78,88% in 2012, 72,42% in 2013 etc);
- Desi cheltuielile din exploatare au inregistrat scaderi in decursul celor 4 ani (-11,51% in 2012 fata de 2011, -0,74% in 2013 fata de 2012 si -14,45% in 2014 fata de 2013) s-

a evidenciat în același timp o scădere mai accentuată a veniturilor din exploatare, respectiv cu 15,45% până la 20,79%, ceea ce a condus la diminuarea drastică a rezultatului brut obținut din activitatea de exploatare;

- Veniturile financiare înregistrate de SC Mercur SA provin din:
  - venituri din dobânzi aferente disponibilităților bănești ( 1.025.543 lei în anul 2011; 945.351 lei în anul 2012, 682.373 lei în anul 2013 și 343.286 în anul 2014);
  - din venituri din interese de participare, respectiv dividende aferente portofoliului de valori mobiliare al firmei ( 58.967 lei în anul 2011; 157.462 lei în anul 2012; 201.578 lei în anul 2013 și 178.287 în anul 2014);
  - din vânzări de acțiuni pe piața de capital, în anul 2013 în sumă de 2.594.240 lei.
- Cheltuielile financiare sunt constituite, atât din cheltuieli aferente acțiunilor vândute (anul 2013) cât și din ajustările portofoliului de acțiuni deținut de SC Mercur SA la diferiți emitenți (anii 2011-2014);
- Urmare celor arătate mai sus, SC Mercur SA Craiova a înregistrat în anul 2012 o scădere a rezultatului net de 18,08% față de 2011, în 2013 o scădere de 48,19% față de anul 2012 iar în 2014, de 43% față de 2013; această evoluție a fost determinată în principal de condițiile economico-sociale în care societatea și-a desfășurat activitatea, condiții cu impact semnificativ asupra comerțului cu amanuntul, în sensul scăderii valorii vânzărilor realizate din comerț și a veniturilor realizate din închiriere spații.

**Sinteza poziției financiare/ bilanțul** (în baza situațiilor financiare anuale auditate pentru anii 2011, 2012, 2013 și 2014.

-lei-

BILANT	2011	2012	2013	2014
<b>ELEMENTE DE ACTIV</b>				
Active imobilizate	12.695.074	12.712.771	13.145.064	13.133.344
Active circulante	17.543.963	17.390.636	15.394.039	15.364.443
Cheltuieli în avans	59.916	52.168	45.129	10.847
<b>Total activ</b>	<b>30.298.953</b>	<b>30.155.575</b>	<b>28.584.232</b>	<b>28.508.634</b>



<b>ELEMENTE DE PASIV</b>				
<b>Capitaluri proprii</b>	28.221.839	28.424.925	27.146.765	27.253.059
<b>Datorii – total, din care:</b>	1.209.893	993.499	887.286	710.313
- sub 1 an	1.209.893	993.499	887.286	710.313
- peste 1 an	0	0	0	0
<b>Provizioane</b>	259.400	326.489	220.000	243.463
<b>Venituri in avans</b>	607.821	410.662	330.181	301.799
<b>Total pasiv</b>	<b>30.298.953</b>	<b>30.155.575</b>	<b>28.584.232</b>	<b>28.508.634</b>

### **Activele imobilizate**

Valoarea imobilizarilor financiare a crescut continuu in intervalul 2011-2014, respectiv de la 2.587.058 lei la 31.12.2011, la 2.889.133 lei la 31.12.2012, la 3.609.668 lei la 31.12.2013 si la 3.903.255 lei la 31.12.2014. Cresterea activelor imobilizate a fost determinata de inregistrarea actiunilor primite cu titlu gratuit acordate de Banca Transilvania, la care SC Mercur SA are detineri, ca urmare a majorarii capitalului social.

**Activele circulante** au avut valori aproximativ egale in anii 2011 si 2012 si au inregistrat o scadere de aproximativ 2.000.000 lei in anii 2013 si 2014, ca urmare a modificarii structurii activelor circulante.

### **Capitalurile proprii si gradul de indatorare**

Capitalul propriu al SC Mercur SA Craiova a inregistrat variatii cuprinse intre +1% si -4,5% in perioada 2011-2014. Aceste variatii au fost determinate de profitul net realizat si de modul de repartizare a acestuia ca dividend si ca surse proprii de finantare.

Gradul de indatorare al emitentului, determinat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost zero in exercitiile financiare 2011-2014. Societatea nu are credite sau imprumuturi pe termen scurt sau lung.

**Bugete**

-lei-

<b>Contul de profit si pierdere</b>	<b>2015 Sem. I</b>
<b>I. Cifra de afaceri</b>	2.785.000
<b>II. Venituri totale, din care:</b>	3.055.000
<b>1. Venituri din exploatare</b>	2.805.000
<b>2. Venituri financiare</b>	250.000
<b>3. Venituri extraordinare</b>	0
<b>III. Cheltuieli totale, din care:</b>	3.089.430
<b>1. Cheltuieli din exploatare</b>	3.089.430
<b>2. Cheltuieli financiare</b>	0
<b>3. Cheltuieli extraordinare</b>	0
<b>IV. Rezultatul brut</b>	-34.430
<b>1. Rezultat din exploatare</b>	-284.430
<b>2. Rezultat financiar</b>	250.000
<b>3. Rezultat extraordinar</b>	0
<b>V. Impozit pe profit</b>	0
<b>VI. Rezultat net</b>	-34.430
<b>VII. Rezultat net pe actiune (lei)</b>	-0,029

Incepand cu 01.07.2015, toate activitatile de exploatare vor fi suspendate, cladirea fiind supusa lucrarilor de modernizare a interiorului si fatadelor, urmand a fi redeschisa inainte de 01 ianuarie 2016.