



Cont: RO33RZBR0000060002828125 RAIFFEISEN BANK PITESTI
Tel: +40 (248)283 299; 0725 489 115 R.C.: J03-87/14.02.1991
Fax: +40 (248) 283 353; 283 106 C.I.F.: RO129154
e-mail: secretariat@rolast.ro

Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea nr. 1, Pitești, Romania

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE ANUALE ÎNCHEIATE LA 31.12.2009

1. Informații generale

S.C. ROLAST S.A. este o societate pe acțiuni, constituită conform legislației române, cu un capital privat de 30.808.449 lei corespunzător unui număr de 308.084.493 acțiuni, la valoarea nominală de 0,1 lei pe acțiune. Este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J03/87/1991, având CUI 129154. Adresa societății este în str. Dobrogeanu Gherea, nr.1 Pitești.

2. Activitatea economico-financiară

Activitatea economico-financiară a societății s-a desfășurat în anul 2009 în conformitate cu prevederile Legii societăților comerciale nr. 31/1990, cu modificările și completările ulterioare și ale actului sau constitutiv.

3. Întocmirea situațiilor financiare

Situațiile financiare anuale au fost întocmite cu respectarea prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, cu modificările și completările ulterioare și ale Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1752/2005, cu modificările și completările ulterioare.

4. Moneda de prezentare

Toate cifrele sunt prezentate în lei românești.

5. Prezentarea activității societății în anul 2009 și situația principalilor indicatori realizați

Activitatea principală de exploatare a societății în exercitiul analizat a fost activitatea de închiriere și subînchiriere a ansamblului comercial pus în funcțiune la finele anului 2008 și în lunile februarie și octombrie anul 2009.

Suprafața nou construită se desfășoară pe 85.303 mp, din care 35.303 mp sunt clădiri comerciale iar 50.000 mp sunt platforme exterioare și drumuri de acces.

A fost obținută intabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor Real Hypermarket și magazinului OBI prin Încheierea 27882/2000/OCPI Arges.

Au fost obținute autorizațiile necesare funcționării activităților pe platformă comercială:

- Autorizația nr. 2582/2009 privind "Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, industriale și pluviale în sistemul de canalizare al municipiului Pitesti" emisă de Apă - Canal 2000 Pitesti;
- Autorizația de Gospodărirea Apelor nr.55/2009 privind "Alimentarea cu apă și canalizarea a Complexului Comercial" emisă de Administrația Națională Apele Române;
- Autorizațiile de securitate la incendiu nr. 50406/2009 și 50509/2009 a Complexului Comercial.

Au fost închiriate noi spații comerciale în galeria Real.

Principalii indicatori economico-financiar realizati în exercițiul financiar 2009, comparativ cu anul precedent se prezintă astfel:

Indicatori	u/m	an 2008	an 2009	%
Cifra de afaceri	lei	1.290.129	13.505.336	1046,82
Investiții realizate	lei	69.332.355	28.945.106	41,75
Venituri totale	lei	9.350.452	15.406.498	164,77
Cheltuieli totale	lei	22.088.336	18.488.708	83,70
Rezultatul brut – pierdere	lei	-12.737.884	-3.082.210	24,19
Nr. mediu de salariați	pers.	17	13	76,47

6. Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii comparativ cu data de 01.01.2009

- lei -

Nr. crt.	Elemente patrimoniale	01.01.2009	31.12.2009
1.	Imobilizări necorporale	4.354	354
2.	Imobilizări corporale	132.830.382	154.298.329
3.	Imobilizări financiare	6.000	6.000
A.	Active imobilizate - Total	132.840.736	154.304.683
4.	Stocuri	3.633	46.185
5.	Creanțe	15.241.686	282.770
6.	Casa și conturi la bănci	16.344.502	3.164.312
B.	Active circulante - total	31.589.821	3.493.267
C.	Cheltuieli în avans	58.528	11.334
D.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de 1 an	33.808.777	6.881.441
E.	Active circulante nete, respectiv datorii curente nete	-2.226.728	-3.432.078
F.	Total active minus datorii curente	130.614.008	150.872.605
G.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de 1 an	91.601.793	115.095.515
H.	Provizioane	0	0

I.	Venituri în avans (subvenții pt. investiții si venituri înregistrate în avans)	1.634.940	1.519.302
1.	Capital	30.808.449	30.808.449
2.	Prime de capital	0	0
3.	Rezerve din reevaluare	52.497.167	52.248.664
4.	Rezerve	46.902.850	47.151.353
5.	Rezultatul reportat	-80.027.007	-92.798.563
6.	Rezultatul exercițiului	-12.737.884	-3.096.877
J.	Total capitaluri proprii	37.443.575	34.313.026

7. Situația structurii patrimoniale

Analiza în structură, pe elemente de bilanț și în dinamică, comparativ cu anul precedent, reliefează următoarele informații privind **poziția financiară** a unității:

lei

Nr. crt.	Explicații	Sold la 01.01.2009	Sold la 31.12.2009	%
<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4(3:2x100)</i>
A.	TOTAL ACTIV	164.489.085	157.809.284	95,94
1.	Active imobilizate	132.840.736	154.304.683	116,16
	% (în total activ)	80,76	97,78	*
2.	Active circulante	31.589.821	3.493.267	11,06
	%(în total activ)	19,20	2,21	*
	- stocuri	3.633	46.185	1271,26
	- creanțe	15.241.686	282.770	1,86
	- trezorerie	16.344.502	3.164.312	19,36
3.	Conturi de regularizare de activ	58.528	11.334	19,36
	%(în total activ)	0,04	0,01	*
B.	TOTAL PASIV	164.489.085	157.809.284	95,94
1.	Capitaluri proprii	37.443.575	34.313.026	91,64
	%(în total pasiv)	22,76	21,74	*
2.	Datorii	125.410.570	121.976.956	97,26
	%(în total pasiv)	76,24	77,29	*
3.	Provizioane	0	0	*
	%(în total pasiv)	*	*	*
4.	Conturi de regularizare de pasiv	1.634.940	1.519.302	92,93
	%(în total pasiv)	1,00	0,97	*

8. Situația contului de profit și pierdere

Comparativ cu anul precedent contul de profit și pierderi pe principalele categorii de venituri și cheltuieli se prezintă astfel:

lei

Indicatori	An 2008	An 2009	%
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4(3:2x100)</i>
Cifra de afaceri netă	1.290.129	13.505.336	1046,82
Venituri din exploatare	8.369.288	15.062.870	179,98
- venituri din producția vândută	1.265.697	13.505.336	1067,03
- venituri din vânzarea mărfurilor	24.432	0	0
- variația stocurilor	-56.636	42.735	-75,45
- venituri din producția proprie	0	0	*
- alte venituri din exploatare	7.135.795	1.514.799	21,23
Cheltuieli din exploatare, din care:	14.787.571	6.672.621	45,12
- Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	94.454	14.725	15,59
- Alte cheltuieli materiale	5.536	15.979	288,64
- Cheltuieli cu energia și apa	116.510	158.897	136,38
- Cheltuieli privind mărfurile	69.563	0	0
- Cheltuieli cu personalul	383.095	408.894	106,73
- Ajustări de valoare pentru imobilizările corporale și necorporale	-18.237.625	2.698.884	-14,80
- Ajustări de valoare privind activele circulante	-1.852.988	-994.256	53,66
- Cheltuieli privind prestațiile externe	10.165.242	2.545.261	25,04
- Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	1.010.031	880.561	87,18
- Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate	23.033.753	943.676	4,09
- Ajustări privind provizioanele	0	0	*
Rezultat de exploatare	-6.418.283	8.390.249	-130,72
Venituri financiare, din care:	981.164	343.628	35,02
- din dobânzi	182.934	154.840	84,64
- din diferențe de curs	798.230	188.788	23,65
Cheltuieli financiare, din care:	7.300.765	11.816.087	161,85
- din dobânzi	1.810.048	6.255.683	345,61
- din diferențe de curs	5.490.717	5.560.404	101,27
Rezultat financiar	-6.319.601	-11.472.459	181,54

Rezultat brut înainte de impozitare	-12.737.884	-3.082.210	24,19
Impozit pe profit	0	14.667	*
Rezultat net	-12.737.884	-3.096.877	23,31

Schimbările intervenite în activitatea întreprinderii, măsurile de restructurare aplicabile și realizarea activităților de închiriere a ansamblului comercial situat în str. Dobrogeanu Gherea unor comercianți retail de marcă ai pieței actuale din România au fost reflectate în performanțele societății pe perioada raportată.

Astfel, societatea a realizat o cifra de afaceri netă din activitatea de închiriere de 13.505.336 lei față de cifra de afaceri de 1.290.129 lei realizată în exercitiul precedent.

Profitul de exploatare înregistrat în anul 2009 de 8.390.249 lei, față de o pierdere de 6.418.283 lei în exercitiul anterior.

Din activitatea financiară societatea a înregistrat în exercitiul 2009 o pierdere de 11.472.459 lei, față de pierderea financiară de 6.319.601 lei a anului precedent.

Pierderea financiară netă a anului curent de 11.472.459 lei este constituită din pierderea netă din dobânzi bancare în sumă de 6.100.843 lei și din pierderea netă din diferențe de curs valutar în sumă de 5.371.616 lei.

Pierderea netă din diferențele de curs valutar a fost înregistrată în principal la închiderea exercitiului financiar prin actualizarea soldurilor de disponibilități și creanțe în valută conform normei contabile aplicabile, la cursurile de închidere comunicate de BNR.

Rezultatul brut al exercitiului înainte de impozitare a fost de -3.082.210 lei, impozitul minim a fost de 14.667 lei, astfel încât societatea a înregistrat în anul 2009 o **pierdere contabilă netă în sumă de 3.096.877 lei.**

9. Indicatori economico - financiari

Indicatori de lichiditate	Realizări an 2008	Realizări an 2009
Lichiditatea generală =Active circulante/Datorii curente	0,93	0,86
Lichiditatea imediată =(Active circulante - Stocuri)/Datorii curente	0,93	0,86
Rata solvabilității generale = Active totale /Datorii curente	4,87	7,92
Indicatori de echilibru financiar		
Rata datoriilor =Datorii totale/Active totale	0,76	0,77
Rata capitalului propriu față de activele imobilizate=Capital proprii/Active imobilizate	0,28	0,22
Rata de rotație a obligațiilor = Cifra de afaceri/ Media datoriilor totale	0,02	0,11

10. Litigii

Societatea are formulată o acțiune în anulare a actului administrativ fiscal respectiv Decizia de impunere nr. 339/30.08.2008 prin care au fost stabilite pentru perioada 2005-2006 obligații fiscale suplimentare de plată și majorări la bugetul statului de 3372882 lei pentru S.C. Rolast S.A.

Societatea are pe rol un număr de 15 (cincisprezece) dosare comerciale având ca obiect recuperarea unor creanțe în valoare de 1.267.730 lei în calitate de reclamant.

Există trei procese Legea 10/2001 vizând cereri de restituire în natură sau acordarea de despăgubiri bănești pentru o suprafață cumulată de 4173 mp, în calitate de parat.

Broadhurst Investments Limited a formulat împotriva Rolast patru acțiuni de anulare a unor hotărâri AGA.

Prin sentința civilă nr. 122/CM din 23.01.2009 a Tribunalului Argeș - Secția Civilă a fost admisă în parte cererea formulată de reclamantul Rotarescu Mihail, fost salariat al societății, prin care s-a solicitat obligarea S.C. Rolast S.A la plata despăgubirilor civile în sumă de 371.964 lei reprezentând contravaloarea prejudiciului suferit printr-un accident de muncă în data de 13.09.1985.

11. Evenimente importante apărute după data de 31.12.2009

Evenimentele semnificative apărute după data de 31.12.2009 se referă la:

- Aprobarea suplimentării structurii garanțiilor constituite prin contractul de credit nr. 285/2007 și prin actul adițional nr. 285/8/2008 încheiate de către societate cu Piraeus Bank Romania SA (Banca) prin extinderea ipotecii, a sarcinilor și interdicțiilor aferente asupra tuturor construcțiilor nou edificate și anume:
 - asupra clădirii în care operează Magazinul Real identificată cu nr. cadastral 81152-C18, înscrisă în CF nr.81152 și,
 - asupra clădirii în care operează Magazinul OBI identificată cu nr. cadastral 81152-C19, înscrisă în CF nr.81152.
- Obținerea Autorizației de Mediu nr. 33/2010 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș;
- Aprobarea modificării și completării Actului Constitutiv al Societății conform propunerii de mai jos. Astfel, aprobarea modificării și completării art. 4, alineatul 4.3. al Actului Constitutiv al Societății prin completarea obiectului secundar de activitate al Societății cu următoarele activități, restul prevederilor rămânând neschimbate:
 - cod CAEN 4110: Dezvoltare (promovare) imobiliară;
 - cod CAEN 6420: Activități ale holdingurilor;
 - cod CAEN 6492: Alte activități de creditare (fără ca sursele utilizate să provină din depozite ori din alte fonduri cu caracter rambursabil atrase de la populație). Societatea urmează să desfășoare activități de acordare de împrumuturi, cu caracter ocazional, neprofesional, în condiții de piață;
 - cod CAEN 6810: Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;
 - cod CAEN 7010: Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centrale;
 - cod CAEN 7311: Activități ale agențiilor de publicitate;

- cod CAEN 7312: Servicii de reprezentare media;
- cod CAEN 7320: Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- cod CAEN 7729: Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.

12. Dezvoltarea previzibilă a societății și politica de gestionare a riscurilor

Administratorii companiei analizează permanent performanțele și poziția financiară a societății, cash-flow-ul generat de activitățile de exploatare, financiare și de investiții, precum și adecvarea acestora cu dimensiunea și complexitatea afacerilor.

Administratorii sunt atenți cu privire la expunerea societății la riscul de piață, riscul de credit, riscul de lichiditate și la riscul de trezorerie luând în considerare contextul actual al crizei economice și financiare care afectează și mediul de afaceri în care activează compania.

Astfel, pentru contracararea riscului valutar aferent contractului de credit bancar în valută, toate veniturile obținute prin contractele de închiriere sunt raportate la moneda Euro.

În privința riscului de rata a dobânzii având în vedere că investițiile societății sunt finanțate în cea mai mare parte prin creditul bancar, a cărui dobândă depinde de evoluția Euribor, pentru a contracara acest risc societatea a dimensionat creditul bancar pe baza unor scenarii pesimiste pe termen mediu și lung. Aceste scenarii dovedesc că veniturile din închiriere (obținute pe baza contractelor pe termen lung) pot acoperi rata și dobânda bancară, îndeplinind și condițiile de acoperire ale contractului de credit ($dscr=1.15$) chiar la un nivel al Euribor de 4 ori mai mare decât cel actual.

Societatea a luat măsuri de limitare a riscului de credit prin politica de solicitare de garanții chirișilor. Astfel, în cazul chirișilor principali există garanții corporatiste ce acoperă chiria pe întreaga perioadă a contractului. În cazul celorlalți chiriși au fost obținute garanții sub formă de bilete la ordin, scrisori de garanție bancară, depozite de garanție, după caz.

Riscul de lichiditate este controlat pe lângă măsurile expuse mai sus și prin urmărirea permanentă a evoluției viitoare a lichidităților, prin întocmirea de forecast-uri de cash-flow atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung.

Administratorii apreciază că în perioada următoare nu vor exista riscuri majore care să afecteze continuitatea activității, iar poziția financiară și performanțele previzionate vor fi de natura să asigure acoperirea riscurilor de credit, lichiditate și trezorerie.

13. Informații privind organele de conducere și administrare

Conform actului constitutiv și a legislației în vigoare, adunarea generală a acționarilor este organul de conducere al societății, care hotărăște asupra activității și politicii economico-financiare a acesteia.

Adunarea generală este convocată de consiliul de administrație ori de câte ori este necesar, în termen de cel puțin 30 de zile de la data publicării convocării în Monitorul Oficial al României și într-un ziar local de largă circulație.

Adunările generale ordinare se întrunesc cel puțin o dată pe an. Adunările generale

extraordinare se întrunesc ori de câte ori este necesar a se lua o hotărâre care ține de competența acesteia, conform legii. Hotărârile adunării generale se iau prin vot deschis, fiecare acționar exercitându-și dreptul de vot proporțional cu acțiunile pe care le posedă.

Administrația societății este exercitată de către Consiliul de administrație, format în prezent din cinci membri. Președintele Consiliului de administrație coordonează activitatea consiliului și veghează la buna funcționare a organelor societății. În exercițiul 2009, președintele Consiliului de administrație a îndeplinit și funcția de director general al societății.

În perioada raportată conducerea societății a fost realizată astfel:

- *Consiliul de administrație* constituit din:

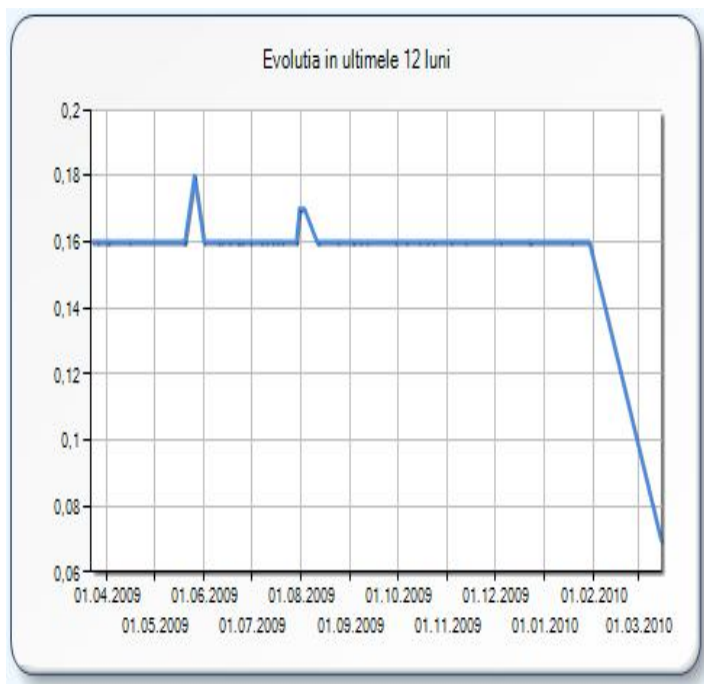
Dan Rădulescu	președinte CA
Bogdan Bartolomeu	membru CA
Cornelia Oancea	membru CA
Ion Stanovici	membru CA
Răzvan Popa	membru CA pana la data de 28.02.2009
Carmen Gabriela Popa	membru CA începând cu 01.03.2009

Conducerea executivă este realizată de Dan Rădulescu – director general.

14. Volumul și cursul de tranzacționare al acțiunilor

Piața organizată pe care se tranzacționează acțiunile Rolast S.A este Bursa de Valori Bucuresti, piața valorilor mobiliare necotate.

Conform informațiilor culese de pe site-ul Bursei de Valori București volumul și cursurile de tranzacționare în ultimele 52 de săptămâni se prezintă astfel:



Ultima sedinta de tranzactionare (piata principala)

Ultimul pret	0,0700
Var	-0,0900
Var (%)	-56,25
Data/ora	15.03.2010 10:47:52
Pret deschidere	0,0700
Pret maxim	0,0700
Pret minim	0,0700
Pret mediu	0,0700
Nr. tranzactii	1
Volum	500
Valoare	35,00

52 saptamani

Maxim	0,1800
Minim	0,0700

Indicatori bursieri

Capitalizare	21.565.914,51
Data start tranzactionare	05.07.2000

Informatii despre emisiune

Numar total actiuni	308.084.493
Valoare Nominala	0,1000
Capital Social	30.808.449,30

Totaluri 52 saptamani

Tranzactii	123
Volum	2.411.966
Valoare	385.891,5600

În anul 2009 compania nu a efectuat investiții în titluri de participare și nu a emis noi acțiuni. Nu au fost răscumpărate acțiuni și nu au fost emise obligațiuni.

Supunem analizei adunării generale ordinare a actionarilor rezultatele obținute în activitatea economico-financiară și în gestionarea patrimoniului și vă invităm să aprobați situațiile financiare anuale pentru exercițiul 2009.

Data 17.03.2010

Președintele Consiliului de administrație,

Dr. ing. Dan Ioan Rădulescu