



Cont: RO49BRDE030SV05761650300

Tel: +40 (248) 282 777; 283 299

Fax: +40 (248) 283 353; 283 106

e-mail: secretariat@rolast.ro

BRD-GSG PITESTI

R.C.: J03-87/14.02.1991

C.U.I.: 129154

<http://www.rolast.ro>

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

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE ANUALE ÎNCHEIATE LA 31.12.2010

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 2010 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. 3055/2009, cu modificările și completările ulterioare.

4. Moneda de prezentare

Toate cifrele sunt prezentate în lei românești.

5. Prezentarea activității societății în anul 2010 și situația principalilor indicatori realizați

Activitatea principală de exploatare a societății în exercițiul 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 construită a parcului comercial 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.

Societatea a realizat în această perioadă intabularea dreptului de proprietate asupra clădirilor Magazin Real Hypermarket identificate cu număr cadastral 81152-C18, în cartea funciara sub numărul 81152 și asupra construcției Magazin OBI, identificata cu număr cadastral 81152-C19, în cartea funciara sub numărul 81152.

Conform Hotărârilor Adunărilor Generale Extraordinare a Acționarilor din datele de 21.01.2010 și 23.04.2010, s-au adus modificări Actului Constitutiv al societății prin completarea obiectului secundar de activitate al Societății cu următoarele activități:

- 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;
- cod CAEN 3700: Colectarea și epurarea apelor uzate.

Societatea a obținut Autorizația de Mediu pentru activitățile: alimentarea, înmagazinarea, distribuție apă, colectarea și epurarea apelor uzate.

Societatea a obținut Certificatul de urbanism și Autorizația de construire pentru lucrările de împrejmuire teren spre B-dul N. Bălcescu.

A fost obținută Autorizația ISU și au fost efectuate lucrări de investiții (amenajare spațiu comercial) pentru Magazinul Altex, amplasat în Galeriile Real Hypermarket, în valoare de 258.308 lei.

Au fost închiriate noi spații comerciale în Galeria Real, între care mai important spațiul de 1300m.p. pentru chiriaș Atex.

A fost obținut Avizul pentru înființarea serviciului privat propriu situații de urgență.

Închirierea spațiilor comerciale unor comercianți retail de marcă ai pieței interne actuale a României a permis societății Rolast S.A. să obțină în anul 2010, din închirieri imobiliare, venituri în sumă de 14.211.064 lei reprezentând 99,99 % din cifra de afaceri.

Cifra de afaceri netă realizată în această perioadă este de 14.211.825 lei față de 13.505.336 lei în exercițiul 2009.

Principalii indicatori economico-financiar realizati în exercițiul financiar 2010, comparativ cu anul precedent se prezintă astfel:

Indicatori	u/m	an 2009	an 2010	%
Cifra de afaceri	lei	13.505.336	14.211.825	105,23
Investiții realizate	lei	28.945.106	258.308	0,89
Venituri totale	lei	15.406.498	22.335.259	144,97
Cheltuieli totale	lei	18.488.708	20.736.383	112,16
Rezultatul brut – pierdere/ profit	lei	-3.082.210	+1.598.876	
Nr. mediu de salariați	pers.	10	9	0,90

6. Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii comparativ cu data de 01.01.2010

- lei -

Nr. crt.	Elemente patrimoniale	01.01.2010	31.12.2010
1.	Imobilizări necorporale	354	170
2.	Imobilizări corporale	154.298.329	150.644.409
3.	Imobilizări financiare	6.000	6.000
A.	Active imobilizate - Total	154.304.683	150.650.579
4.	Stocuri	46.185	7.000
5.	Creanțe	282.770	292.805
6.	Casa și conturi la bănci	3.164.312	6.552.244
B.	Active circulante - total	3.493.267	6.852.049
C.	Cheltuieli în avans	11.334	12.336
D.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de 1 an	6.881.441	9.098.162
E.	Active circulante nete, respectiv datorii curente nete	-3.432.078	-2.287.136
F.	Total active minus datorii curente	150.872.605	148.363.443
G.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de 1 an	115.095.515	111.221.240
H.	Provizioane	0	0
I.	Venituri în avans (subvenții pt. investiții și venituri înregistrate în avans)	1.519.302	1.412.847
1.	Capital	30.808.449	30.808.449
2.	Prime de capital	0	0
3.	Rezerve din reevaluare	52.248.664	52.029.005
4.	Rezerve	47.151.353	47.450.956
5.	Rezultatul reportat	-92.798.563	-96.016.377
6.	Rezultatul exercițiului	-3.096.877	+1.590.626
J.	Total capitaluri proprii	34.313.026	35.782.715

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 01.01.2010	Sold la 31.12.2010	%
0	1	2	3	4(3:2x100)
A.	TOTAL ACTIV	157.809.284	157.514.964	99,81
1.	Active imobilizate	154.304.683	150.650.579	97,63
	% (în total activ)	97,78	95,64	*
2.	Active circulante	3.493.267	6.852.049	196,15
	%(în total activ)	2,21	4,35	*
	- stocuri	46.185	7.000	15,16
	- creanțe	282.770	292.805	103,55
	- trezorerie	3.164.312	6.552.244	207,07
3.	Conturi de regularizare de activ	11.334	12.336	108,84
	%(în total activ)	0,01	0,01	*
B.	TOTAL PASIV	157.809.284	157.514.964	99,81
1.	Capitaluri proprii	34.313.026	35.782.715	104,28
	%(în total pasiv)	21,74	22,72	*
2.	Datorii	121.976.956	120.319.402	98,64
	%(în total pasiv)	77,29	76,39	*
3.	Provizioane	0	0	*
	%(în total pasiv)	*	*	*
4.	Conturi de regularizare de pasiv	1.519.302	1.412.847	92,99
	%(în total pasiv)	0,97	0,90	*

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 2009	An 2010	%
1	2	3	4(3:2x100)
Cifra de afaceri netă	13.505.336	14.211.825	105,23
Venituri din exploatare	15.062.870	14.394.539	95,56
- venituri din producția vândută	13.505.336	14.211.825	105,23
- venituri din vânzarea mărfurilor	0		0
- variația stocurilor (sold debitor)	42.735	0	

- variația stocurilor (sold creditor)	0	35.735	
- venituri din producția proprie	0	0	*
- alte venituri din exploatare	1.514.799	218.449	14,42
Cheltuieli din exploatare, din care:	6.672.621	7.307.612	109,52
- Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (inclusiv reducerile comerciale primite)	14.725	21.679	147,23
- Alte cheltuieli materiale	15.979	19.524	122,19
- Cheltuieli cu energia și apa	158.897	232.333	146,22
- Cheltuieli privind mărfurile	0	0	*
- Cheltuieli cu personalul	408.894	280.152	68,51
- Ajustări de valoare pentru imobilizările corporale și necorporale	2.698.884	3.731.631	138,26
- Ajustări de valoare privind activele circulante	-994.256	-155.060	15,60
- Cheltuieli privind prestațiile externe	2.545.261	1.916.461	75,30
- Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	880.561	1.122.877	127,52
- Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate	943.676	138.015	14,63
- Ajustări privind provizioanele	0	0	*
Rezultat de exploatare	8.390.249	7.086.927	84,47
Venituri financiare, din care:	343.628	7.940.720	2310,85
- din dobânzi	154.840	274.749	177,44
- din diferențe de curs	188.788	7.665.971	4060,62
Cheltuieli financiare, din care:	11.816.087	13.428.771	113,65
- din dobânzi	6.255.683	4.284.704	68,49
- din diferențe de curs	5.560.404	9.144.067	164,45
Rezultat financiar	-11.472.459	-5.488.051	47,84
Rezultat brut înainte de impozitare	-3.082.210	+1.598.876	*
Impozit pe profit	14.667	8.250	*
Rezultat net	-3.096.877	+1.590.626	*

Schimbările intervenite în activitatea societății, măsurile de restructurare aplicate 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** aferenta exercițiului

financiar 2010, de 14.211.064 lei față de cifra de afaceri neta din închiriere de 13.505.336 lei realizată în exercițiul precedent.

Profitul de exploatare înregistrat în anul 2010 a fost de 7.086.927 lei, față de 8.390.249 lei în exercițiul anterior. Scăderea profitului de exploatare s-a realizat în principal ca urmare a creșterii cheltuielilor cu amortizarea, cu energia și cu apa, a cheltuielilor cu impozitele și taxele. Au fost realizate scăderi la cheltuielile cu personalul și cheltuielile cu prestațiile externe.

Din activitatea financiară societatea a înregistrat în exercițiul 2010 o pierdere de 5.488.051 lei, față de pierderea financiară de 11.472.459 lei a anului precedent.

Pierderea financiară netă a anului curent de 5.488.051 lei este constituită din pierderea netă din dobânzi bancare în sumă de 4.009.955 lei și din pierderea netă din diferențe de curs valutar (inclusiv prin actualizarea creanțelor și datoriilor în valuta la închiderea exercițiului) în sumă de 1.478.096 lei.

Pierderea financiară netă a anului 2009 de 11.472.459 lei a rezultat din pierderea netă din dobânzi bancare în sumă de 6.100.843 lei și din pierderea netă din diferențe de curs valutar (inclusiv prin actualizarea creanțelor și datoriilor în valuta la închiderea exercițiului) în sumă de 5.371.616 lei.

Rezultatul brut înainte de impozitare al exercițiului financiar 2010 a fost de +1.598.876 lei, impozitul minim a fost de 8250 lei, astfel încât societatea a înregistrat în anul 2010 un **profit contabil net** în sumă de 1.590.626 lei, față de o **pierdere contabilă netă** de 3.096.877 lei înregistrată în anul 2009.

9. Indicatori economico - financiari

Indicatori de lichiditate	Realizări an 2009	Realizări an 2010
Lichiditatea curentă =Active circulante/Datorii curente	0,51	0,75
Lichiditatea imediată =(Active circulante - Stocuri)/Datorii curente	0,50	0,75
Rata solvabilității generale = Active totale /Datorii curente	22,93	17,31
Indicatori de echilibru financiar		
Rata datoriilor =Datorii totale/Active totale	0,77	0,76
Rata capitalului propriu față de activele imobilizate=Capital proprii/Active imobilizate	0,22	0,24
Rata de rotație a obligațiilor = Cifra de afaceri/ Media datoriilor totale	0,11	0,12

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. Dosarul se

afla pe rolul Curții de Apel București.

În calitate de intervenient în interes propriu – două dosare vizând reconstituirea dreptului de proprietate și acordarea de despăgubiri, în baza Legii 10/2001. Suprafețele de teren vizate totalizează 5373 m.p. Aceste litigii nu vor avea un impact asupra operațiunilor și poziției financiare a Societății, despăgubirile acordându-se de statul român.

În calitate de reclamant având ca obiect -Nulitate titlu de proprietate nr. 141803 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Argeș, pentru o suprafață de 778 mp teren care este în proprietatea și posesia S.C. ROLAST S.A. în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M03 nr. 0246/18.06.1993.

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

11. Evenimente importante apărute după data de 31.12.2010

Nu există situații semnificative ulterioare datei situațiilor financiare care să fie prezentate.

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 expunerea societății la riscul de piață, riscul de credit, riscul de lichiditate și la riscul de trezorerie luând în considerație 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 chiriașilor. Astfel, în cazul chiriașilor principali există garanții corporatiste ce acoperă chiria pe întreaga perioadă a contractului. În cazul celorlalți chiriași au fost obținute garanții sub formă biletelor 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 2010, 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
Carmen Gabriela Popa	membru CA
Cornelia Oancea	membru CA
Ion Stanovici	membru CA

Conducerea executivă este realizată de Dan Rădulescu – director general.

14. Structura acționariatului

Capitalul social subscris vărsat la data de 31.12.2010 este de 30.808.449 lei împărțit în 308084493 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

Structura acționariatului la data de 19.11.2010 conform structurii sintetice consolidate a acționarilor

comunicată de Depozitarul Central a fost:

Nume	Nr. de acțiuni	% în total
Naniero Investments Limited Nicosia Cypru	159.483.663	51,7662
Mir Asset Management SRL Bucuresti	56.961.669	18,4890
Romanian Investment Fund (Cyprus) LTD Nicosia Cyp	52.162.454	16,9312
Persoane fizice	21.283.695	6,9084
Persoane juridice	18.193.012	5,9052
Total	308.084.493	100,000

În cursul exercițiului financiar 2010 nu au avut loc modificări ale capitalului social, nu au fost emise acțiuni sau obligațiuni și nu au fost răscumpărate acțiuni.

15. Volumul și cursul de tranzacționare al acțiunilor

Piața organizată pe care se tranzacționează acțiunile Rolast S.A este Bursa de Valori București, 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 ședință de tranzacționare
(piața principală)**

Ultimul preț	0,0700
Var	-0,0200
Var (%)	-22,22
Data/ora	03.03.2011 10:19:09
Preț deschidere	0,0700
Preț maxim	0,0700
Preț minim	0,0700
Preț mediu	0,0700
Nr. tranzacții	3
Volum	7.599
Valoare	531,93

52 săptămâni

Maxim	0,1700
Minim	0,0700

Indicatori bursieri

Capitalizare 21.565.914,51

Data start tranzacționare 05.07.2000

Informații despre emisiune

Număr total acțiuni	308.084.493
Valoare Nominala	0,1000
Capital Social	30.808.449,30

Totaluri 52 săptămâni

Tranzacții	34
Volum	3.708.610
Valoare	623.452,5300

Identificatori internaționali

Bloomberg BBGID: BBG000C034P6

În anul 2010 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 acționarilor rezultatele obținute în activitatea economico-financiară și în gestionarea patrimoniului și vă invităm să aprobați situațiile financiare anuale pentru exercițiul 2010.

Data: 09.03.2010

Președintele Consiliului de administrație,

Dr. ing. Dan Ioan Rădulescu