



Cont: RO33RZBR0000060002828125

Tel: +40 (248) 283 299

Fax: +40 (248) 283 353

e-Mail: secretariat@rolast.ro

RAIFFEISEN BANK PITESTI

R.C.: J03-87/14.02.1991

C.U.I.: 129154

<http://www.rolast.ro>

Capitalul social subscris si varsat: 30.808.449,30 lei

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

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE ANUALE ÎNCHEIATE LA 31.12.2011

1. Informații generale

S.C. ROLAST S.A. este o societate pe acțiuni, constituită conform legislației române, cu un capital privat de 30.808.449,30 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. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.1 Pitești.

2. Activitatea economico-financiară

Activitatea economico-financiară a societății s-a desfășurat în anul 2011 în conformitate cu prevederile Legii societăților comerciale nr. 31/1990, cu modificările și completările ulterioare și ale actului său 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 2011 și situația principalilor indicatori realizați

Activitatea principală de exploatare a societății în exercițiul analizat a fost activitatea de închiriere și subînchiriere a ansamblului comercial realizat în 2008 și 2009 ce 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.

În anul 2011 au fost închiriate noi spații comerciale în Galeria Real mărindu-se astfel suprafața închiriată în baza contractelor încheiate cu Metro Cash & Carry Romania SRL, General Goldex Construct SRL Pitești (club) și Stichting Humana S.R.L cu 3829 mp, astfel că suprafața închiriată în Galeria Real totalizează 8740 mp, reprezentând 82% grad de ocupare din total suprafață închirială, față de 39,45% la finele anului 2010.

Din închirierea spațiilor comerciale și a celorlalte imobile Rolast S.A. a obținut în anul 2011, venituri în sumă de 14.756.361 lei reprezentând 99,97 % din cifra de afaceri.

Cifra de afaceri netă realizată în această perioadă este de 14.760.522 față de 14.211.825 lei în exercițiul 2010.

Principalii indicatori economico-financiar realizati în exercițiul financiar 2011, comparativ cu anul precedent se prezintă astfel:

Indicatori	u/m	an 2010	an 2011	%
Cifra de afaceri	lei	14.211.825	14.760.522	103,86
Investiții realizate	lei	258.308	55.571	21,51
Venituri totale	lei	22.335.259	23.490.641	105,17
Cheltuieli totale	lei	20.736.383	22.129.864	106,72
Rezultatul brut profit	lei	1.598.876	1.360.777	85,11
Nr. mediu de salariați	pers.	9	7	77,78

6. Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii comparativ cu data de 01.01.2011

- lei -

Nr. crt.	Elemente patrimoniale	01.01.2011	31.12.2011
1.	Imobilizări necorporale	170	0
2.	Imobilizări corporale	150.644.409	151.439.311
3.	Imobilizări financiare	6.000	6.000
A.	Active imobilizate - Total	150.650.579	151.445.311
4.	Stocuri	7.000	4.500
5.	Creanțe	292.805	260.470
6.	Casa și conturi la bănci	6.552.244	5.423.427
B.	Active circulante - total	6.852.049	5.688.397
C.	Cheltuieli în avans	12.336	13.142
D.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de 1 an	9.098.162	5.613.954
E.	Active circulante nete, respectiv datorii curente nete	-2.287.136	33.479
F.	Total active minus datorii curente	148.363.443	151.478.790

G.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de 1 an	111.221.240	107.932.376
H.	Provizioane	0	0
I.	Venituri în avans (subvenții pt. investiții și venituri înregistrate în avans)	1.412.847	1.309.018
1.	Capital	30.808.449	30.808.449
2.	Prime de capital	0	0
3.	Rezerve din reevaluare	52.029.005	57.177.015
4.	Rezerve	47.450.956	47.518.995
5.	Rezultatul reportat	-96.016.377	-94.505.695
6.	Rezultatul exercițiului	1.590.626	1.360.777
7.	Repartizarea profitului	-79.944	-68.039
J.	Total capitaluri proprii	35.782.715	42.291.502

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 01.01.2011	Sold la 31.12.2011	%
0	1	2	3	4(3:2x100)
A.	TOTAL ACTIV	157.514.964	157.146.850	99,77
1.	Active imobilizate	150.650.579	151.445.311	100,53
	% (în total activ)	95,64	96,37	*
2.	Active circulante	6.852.049	5.688.397	83,02
	%(în total activ)	4,35	3,62	*
	- stocuri	7.000	4.500	64,29
	- creanțe	292.805	260.470	88,96
	- trezorerie	6.552.244	5.423.427	82,77
3.	Conturi de regularizare de activ	12.336	13.142	106,53
	%(în total activ)	0,01	0,01	*
B.	TOTAL PASIV	157.514.964	157.146.850	99,77
1.	Capitaluri proprii	35.782.715	42.291.502	118,19
	%(în total pasiv)	22,72	26,91	*
2.	Datorii	120.319.402	113.546.330	94,37
	%(în total pasiv)	76,39	72,26	*
3.	Provizioane	0	0	*
	%(în total pasiv)	*	*	*
4.	Conturi de regularizare de pasiv	1.412.847	1.309.018	92,65
	%(în total pasiv)	0,90	0,83	*

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 2010	An 2011	%
1	2	3	4(3:2x100)
Cifra de afaceri netă	14.211.825	14.760.522	103,86
Venituri din exploatare	14.394.539	15.054.868	104,59
- venituri din producția vândută	14.211.825	14.760.522	103,86
- venituri din vânzarea mărfurilor	0	0	
- variația stocurilor (sold creditor)	0	0	
- variația stocurilor (sold debitor)	35.735	2.500	7,00
- venituri din producția proprie	0	0	*
- alte venituri din exploatare	218.449	296.846	135,89
Cheltuieli din exploatare, din care:	7.307.612	8.355.949	114,35
- Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (inclusiv reducerile comerciale primite)	21.679	37.909	174,87
- Alte cheltuieli materiale	19.524	14.508	74,31
- Cheltuieli cu energia și apa	232.333	238.935	102,84
- Cheltuieli privind mărfurile	0	0	
- Cheltuieli cu personalul (<i>chelt. cu asig. sociale pentru management</i>)	280.152	288.555	103,00
- Ajustări de valoare pentru imobilizările corporale și necorporale	3.731.631	4.408.850	118,15
- Ajustări de valoare privind activele circulante	-155.060	147.514	*
- Cheltuieli privind prestațiile externe	1.916.461	2.077.103	108,38
- Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	1.122.877	1.119.764	99,72
- Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate	138.015	22.811	16,53
- Ajustări privind provizioanele	0	0	*
Rezultat de exploatare	7.086.927	6.698.919	94,53
Venituri financiare, din care:	7.940.720	8.435.773	106,23
- din dobânzi	274.749	356.122	129,62
- din diferențe de curs	7.665.971	8.079.651	105,40
Cheltuieli financiare, din care:	13.428.771	13.773.915	102,57
- din dobânzi	4.284.704	4.901.779	114,40

- din diferențe de curs	9.144.067	8.872.136	97,03
Rezultat financiar	-5.488.051	-5.338.142	97,27
Rezultat brut înainte de impozitare	1.598.876	1.360.777	85,11
Impozit pe profit	8.250	0	*
Rezultat net	1.590.626	1.360.777	85,55

Societatea a realizat o cifra de afaceri netă din activitatea **de închiriere** aferenta exercițiului financiar 2011, de 14.756.361 lei față de cifra de lei afaceri neta **din închiriere** de 14.211.064 lei realizată în exercițiul precedent.

Profitul de exploatare înregistrat în anul 2011 a fost de 6.698.919 lei, față de 7.086.927 lei în exercițiul anterior. Scăderea profitului de exploatare s-a realizat în principal ca urmare înregistrării diferențelor negative din reevaluare care au excedat rezervelor constituite anterior și au fost înregistrate pe cheltuielile suplimentare cu amortizarea de 521112 lei.

Din activitatea financiară societatea a înregistrat în exercițiul 2011 o pierdere de 5.338.142 lei, mai mica față de pierderea financiară de 5.488.051 lei a anului precedent.

Pierderea financiară netă a anului curent de 5.338.142 lei este constituită din pierderea netă din dobânzi bancare în sumă de 4.545.657 lei și din pierderea netă din diferențe de curs valutar (inclusiv prin actualizarea creanțelor și datoriilor în valuta la închiderea exercițiului) în sumă de 792.485 lei.

Pierderea financiară netă a anului 2010 de 5.488.051 lei a rezultat 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.

Rezultatul brut înainte de impozitare al exercițiului financiar 2011 a fost de 1.360.777 lei, impozitul 0 lei (ca urmare a pierderii fiscale de recuperat din anii precedenți), astfel încât societatea a înregistrat în anul 2011 un **profit contabil net** în sumă de 1.360.777 lei, fata de un **profit contabil net** de 1.590.626 lei înregistrat în anul 2010.

9. Indicatori economico - financiari

Indicatori de lichiditate	Realizări an 2010	Realizări an 2011
Lichiditatea curentă =Active circulante/Datorii curente	0,75	1,01
Lichiditatea imediată =(Active circulante - Stocuri)/Datorii curente	0,75	1,01
Rata solvabilității generale = Active totale /Datorii curente	17,31	27,99
Indicatori de echilibru financiar		
Rata datoriilor =Datorii totale/Active totale	0,76	0,72

Rata capitalului propriu față de activele imobilizate=Capital proprii/Active imobilizate	0,24	0,28
Rata de rotație a obligațiilor = Cifra de afaceri/ Media datoriilor totale	0,12	0,126

10. Litigii

Societatea a formulat **acțiunea in anulare** a actului administrativ fiscal respectiv Decizia nr. 453/24.12.2008 de soluționare a contestațiilor emisa de Agenția Națională de Administrare Fiscala - Direcția Generala de Soluționare a Contestațiilor prin care au fost stabilite pentru perioada 2005-2006 obligații fiscale suplimentare de plată și majorări la bugetul statului de 3.372.882 lei. La data de 20.05.2011 Curtea de Apel București s-a pronunțat in sensul admiterii cererii Rolast si anulând Decizia nr. 453/24.12.2008 data de ANAF, si Decizia de impunere nr. 339/30.08.2008 cu privire la obligațiile fiscale suplimentare de plată și majorărilor la bugetul statului in suma totala de 3.372.882 lei. Împotriva acestei decizii, ANAF a formulat recurs, înregistrat pe rolul Înaltei Curți de Casație si Justiție, cu termen de judecată la data de 03.04.2012.

Societatea are calitatea de intervenient în interes propriu in doua dosare vizând reconstituirea dreptului de proprietate si acordarea de despăgubiri, in baza Legii 10/2001. Suprafețele de teren vizate totalizează 3068 m.p. Aceste litigii nu vor avea un impact asupra operațiunilor si poziției financiare a Societății, despăgubirile acordându-se de statul roman.

Societatea are calitatea de reclamant in Dosarul având ca obiect - Nulitate titlu de proprietate nr. 141803 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Argeș, in favoarea numitei Badea Mariana Tatiana pentru o suprafață de 778 mp teren care este in proprietatea si posesia S.C. ROLAST S.A. in baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M03 nr. 0246/18.06.1993.

Societatea a formulat plângere penala împotriva numitei Badea Mariana Tatiana pentru săvârșirea infracțiunii de tulburare de posesie si împotriva numitului Caplan Petre pentru săvârșirea infracțiunii de mărturie mincinoasă. Plângerea face obiectul Dosarului penal nr. 6385/2010 aflat pe rol la Parchetul de pe lângă Judecătoria Pitești. Cele două dosare sunt pe rol.

Broadhurst Investments Limited a formulat împotriva Rolast acțiuni de anulare a tuturor hotărârilor AGA începând cu anul 2008. In prezent sunt pe rol 5(cinci) dosare din care 2(doua) s-au format prin rejudecare.

Societatea a castigat prin hotarari definitive si irevocabile doua procese la care a inaintat Notificare privind obligatia de plata a cheltuielilor de judecata și două procese cu hotărâri definitive.

11. Evenimente importante apărute după data de 31.12.2011

Ulterior închiderii exercițiului s-a obținut Decizia ANRE privind prestarea serviciului de distribuție a energiei electrice de către SC Rolast SA către chiriașii Complexului Comercial Pitești, prin emiterea contractului de furnizare de energie electrică, contractului pentru distribuția energiei electrice și a Avizului tehnic de racordare.

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 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.

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 natură 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 cu privire la activitatea ei comercială, financiară și juridică.

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-unul dintre ziarele de largă răspândire.

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 la data de referință.

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. 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
Ion Stanovici	membru CA
Cornelia Oancea	membru CA
Carmen Gabriela Popa	membru CA

Conducerea executivă este realizată de Dan Rădulescu – director general.

14. Structura acționariatului

Capitalul social subscris vărsat la data de 31.12.2011 este de 30.808.449,30 lei împărțit în 308084493 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

Structura acționariatului la data de 31.12.2011 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 București	56.961.669	18,4890
Romanian Investment Fund (Cyprus) LTD Nicosia Cyp	52.171.371	16,9341
Persoane fizice	21.274.778	6,9055
Persoane juridice	18.193.012	5,9052
Total	308.084.493	100,000

În cursul exercițiului financiar 2011 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 ședința de tranzacționare (piața principală)

Ultimul preț	0,0500
Var	0,0000
Var (%)	0,00
Data/ora	27.02.2012 20:11:44
Preț deschidere	0,0600
Preț maxim	0,0600
Preț minim	0,0500
Preț mediu	0,0500
Nr. tranzacții	24
Volum	89.796
Valoare	4.489,82

52 săptămâni

Maxim	0,1500
Minim	0,0500

Indicatori bursieri

Capitalizare 15.404.224,65

Data start tranzacționare 05.07.2000

In anul 2011 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 2011.

Data: 05.03.2012

Informații despre emisiune

Număr total acțiuni	308.084.493	Totaluri 52 săptămâni	
Valoare Nominala	0,1000	Tranzacții	69
Capital Social	30.808.449,30	Volum	231.636
		Valoare	17.423,65

Identificatori internaționali

Bloomberg BBGID: BBG000C034P6

Președintele Consiliului de administrație,

Dr. ing. Dan Ioan Rădulescu